房势

REAL ESTATE TREND

张捷

不要说房地产
绑架了**中国经济**，
火车的运行肯定是
要被火车头拉动和控制的，
土地财政具有其内在
合理性……

解析房地迷局

REAL ESTATE TREND

房势

VISIT…

LANZAROTE Caliente.com

F299.233/7

房势

张捷

解析房地迷局

REAL ESTATE TREND

山西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房势/张捷著.——太原:山西人民出版社,2012.1
ISBN:978-7-203-07584-4
Ⅰ.①房… Ⅱ.①张… Ⅲ.①房地产业—经济发展—研究—中国 Ⅳ.①F299.233
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 010774 号

房势:解析房地迷局

著　　者:张　捷
责任编辑:贺　权
装帧设计:周　智

出 版 者:山西出版传媒集团·山西人民出版社
地　　址:太原市建设南路 21 号
邮　　编:030012
发行营销:0351-4922220　4955996　4956039
0351-4922127 (传真)　4956038 (邮购)
E-mail:sxskcb@163.com 发行部
sxskcb@126.com 总编室
网　　址:www.sxskcb.com

经 销 者:山西出版传媒集团·山西人民出版社
承 印 者:三河市航远印刷有限公司

开　　本:710mm×1000mm 1/16
印　　张:20.5
字　　数:300 千字
版　　次:2012 年 3 月第 1 版
印　　次:2012 年 3 月第 1 次印刷
书　　号:978-7-203-07584-4
定　　价:48.00 元

如有印装质量问题请与本社联系调换

序

认识张捷很久了，每次去北京，他那里是必去的。和张捷聊天是个享受，他就像一本百科全书，涉猎研究之广，让你不由得想，这个人怎么什么都知道呢？除博学以外，更难能可贵的是他看待问题的独特视角。也许是他出生世家的家学传承以及他从物理研究到律师、金融投资等各行业的传奇经历，凭借厚实的知识积累和理性分析能力，张捷的思维方式往往与众不同：对于许多一般人司空见惯的问题，他总能从独特的角度以解剖刀般的方式分析阐述问题的根源和内在机制，同时还能从广度和深度对问题提出自己的解决之道。近年他发表的许多文章在中国文化界、思想界广泛流传转载，引起较大反响。所以，和他聊天，我大多数时候都宁愿做个听众，在偶尔提出些疑问希冀他把问题阐述论证的更清楚外，就是享受着听一个智者和博学者传道的快乐了！

同样，这次阅读他的新书《房势》，我又感受到了不同视角下看待问题从而豁然开朗的愉悦感觉，而且竟然意想不到地获得了专业性启发。

作为我这样的从事城市规划研究的专业人员，对于张捷在《房势》里所针对的问题，例如房地产的现状和走势、房地产和土地财政

的关系、房地产与城市发展的关系等等，是相对熟悉的。城市规划作为城市建设发展的龙头，与土地利用和管理联系紧密，与房地产的开发建设密切相关。虽然，张捷在《房势》这本书里几乎未有提及城市规划，但是，在通读完之后，我觉得这本书不仅仅是经济学论著，而对于城市规划专业研究，以致城市建设经营，也是极具参考和研究借鉴的。

实际上，土地财政和城市规划密切相关。80年代末，为适应土地有偿使用的要求，上海等地提出了控制性详细规划的雏形，主要的目的就是对城市建设项目进行具体的定性、定量、定位的控制和引导。1992年底建设部第22号令《城市国有土地出让转让规划管理办法》，进一步明确出让城市国有土地使用权前必须具有城市规划行政主管部门提出的规划设计条件及附图。所以，土地使用权制度的全面推广，对城市规划编制与实施过程产生了深远的影响，城市规划既决定了土地使用权的初次分配，同时也是对开发权的确认。可以说，在中国，城市规划就是土地财政的落实工具，其重要性不言而喻。这也是为什么近几年来各级政府热衷于城市规划甚至提出："城市规划就是生产力"口号的原因！土地财政的顺利实施，政府的公共投入和产出，房地产开发建设的收益，政府政绩形象建设，几乎都物化为城市规划的蓝图和各项指标，尤其容积率密度高度等土地关键性指标，不仅是开发商最关心的数据，更是各级政府首脑最最关心和念叨的。城市规划师几乎成了最忙的人。

然而，现实的问题是，城市规划的制定往往跟不上中国各地建设的速度，甚至无法准确判断城市建设的规模和强度。我的感觉是，基于西方理论体系的城市规划原理和法规似乎对于中国高速发展的城市化过程力不从心。就拿最核心的确定土地性质和控制指标尤其是开发强度来说，规划师往往理想化地拟定规划条件，往往使用标准化的指

标体系，对土地经济的核心本质没有研究和把握，把城市规划仅仅作为引导城市美好空间建设的技术工具。这种情况在目前中国的实际建设中，对控制引导土地财政下的土地出让困难重重。于是，不断地修改规划就成为常态。作为规划师或城市规划管理者，也很痛苦，为啥一个技术路线合理，逻辑体系严密的城市规划在现实城市建设中无法顺利实施呢？

张捷的《房势》，从经济学的角度，从土地经济的实质，从全球大博弈的视角，从房地产的特点和实质，以致游资对地方政府的政策影响等等，全方面地说明中国的经济模式的深层内质，那就是建立在国家垄断的土地一级市场制度上的地方政府盈利模式和政治制度。正是这个模式，创造性地发明了通过一级土地市场筹集资金的的高效机制，而土地的价值就是公共服务的贴现。我兴奋，《房势》无意间解释了我一直疑惑的所谓为什么现阶段的城市规划体系总不能很好地适应城市发展需要的问题。根据张捷的研究，尤其对于土地经济的认识，解释了许多城市规划本身无法解释甚至无法解决的现象。也坚定了我在规划实践过程的认识：城市规划的任何实施和落实，都不应该仅仅是土地使用、建筑空间等等物质层面的内容，最根本的应该是一种权益的变化，也就是说，土地资源配置的本质是权力的分割、分配与交易。中国的城市规划技术路线，只有真正从中国现实的经济学和社会学的研究出发，而不仅限于物质空间的研究，以一个高端而全面的视野，理解土地经济的实质，才能真正做到对社会利益的合理分配落实，才能真正呼应我们国家高速发展的建设要求。城市规划师不应该简单的是一个设计师，更应该是经济学家，社会学家，甚至是政治学家。从这一点来看，张捷如果从事城市规划的研究和决策，也许比一般的规划师更合适。

我觉得，《房势》的读者，基于不同的背景，可能会有不同的解

读和感受，但无论如何，有一点是肯定的，那就是必有收获。一本好书，一生财富。张捷已经出了很多好书了，我期望着他能笔耕不断，好书不断，作为读者，我们将会受益无穷。

江浩波
上海同济城市规划设计研究院
所长，高级规划师 ，国家一级注册建筑师
2011年12月24日圣诞夜

目录

第一章　游资凶猛：调控大势下游资将往何处去？　001

游资是中国社会中最隐秘的一个群体，他们是政府严厉打击的对象，一直游走于政策刀锋的边缘，隐身于经济社会并且对中国的决策群体产生他们特有的影响力，是真正大隐隐于朝、隐于市的一个群体。然而游资往往是对暴利最为敏感的一个资本群体，他们所到之处必然掀起炒作的惊涛骇浪，同时游资也是对未来经济走势最为敏感的群体，把握了他们未来的经济走向，就实际上把握了中国经济未来的走向。

一、游资：房市、股市中的顶级掠食者　003

二、渠道为王：游资控制矿业和大宗商品囤积的大战略　005

三、唯快不破：信用稀缺社会中的信贷提供者　007

四、传统中国金融世界的王者：游资的历史渊源　009

五、游资的来源与热钱　012

六、游资套利潜规则　015

七、参悟游资未来策略　018

八、透过博弈论的多棱镜看游资　022

九、旗鱼行动：流动性不均衡下的游资杀戮　027

十、温州故事：游资高利贷真相　032

第二章　钢做的泡沫：中国房地产泡沫论思辨　041

张五常对中国房地产有过一句名言，即房地产的泡沫是钢做的。中国的楼市不是一个泡沫市，别看西方的主要媒体和分析家不断地说中国楼市的泡沫，但是境外的热钱却对于进入中国房地产市场乐此不疲，如果真是泡沫他们绝对是避之唯恐不及。真相是中国的房价是有成本因素支撑的，中国政府的大规模基础设施建设的价值成为土地使用权的附属物，促进了土地价值的增值，带动房地产价格的暴涨，所以按照西方的价值体系来评判中国的房价是很偏颇的，认识了中国房价上所附加的另类价值，就可以更好地理解为什么房价暴涨，更好的理解中国式房价与世界的不同。

一、谁买得起房子？　043
二、财富井喷：中国房价的非泡沫性　045
三、四万亿投资价值：房价的成本支撑　064
四、乡土中国与现代中国：中国房地产的另类价值　075
五、房地产绑架了中国经济吗？　079
六、填充泡沫：中国的工业化与房地产　086

第三章　趋势分析：中国房地产牛市大拐点在哪里？　093

读懂中国的房地产市场，需要认识到这是个由于发展导致的商品数量增长所产生的长期牛市，分析中国房地产发展方向需要综合多种因素的影响，在众人难以理解中国房市的时候，认识中国房市就需要与西方不同的思维。

一、帝国大厦的政治经济学　095
二、哈里森模型：经济周期与房地产走势　102
三、国内房地产市场的不均衡性　107
四、老龄化未必就是房市尽头　112
五、为什么西方要妖魔化中国楼市？　118
六、调控、牛市与通胀　127

七、中国房地产还能走多远? 135
八、拐点：两轮牛市的间歇与终结 140
九、房价调整能走多远? 147

第四章 当头棒喝：土地经济再认识 153

不要说房地产绑架了中国经济，火车的运行肯定是要被火车头拉动和控制的，备受诟病、被严重妖魔化的土地财政具有其内在合理性，是符合经济发展规律的。香港依靠土地财政迅速实现经济崛起便是时下中国土地经济最好的注解。

一、被妖魔化的土地财政 155
二、地方融资平台之惑 158
三、房地产：中国经济的火车头 166
四、京沪的高地价是其他地方发展的机会 171
五、小产权房转正威胁国本 174
六、香港经济崛起的秘笈：土地财政 177

第五章 认识城市发展的规律：从功能驱动型城市到文化驱动型城市的跨越 189

城市的发展要依托资源，依靠人流、物流和信息流的集中，从功能驱动的功能城市向文化驱动的文化城市发展，城市发展的每一个历史阶段都有其特有的规律，进行适度的超前建设是一种资源储备，还可以促进文化的需求，而发展中国家的发展模式就是要首先让核心城市更加发达达到可以与世界接轨的高度，以此与世界进行博弈并带动其他城市发展，这就是城市版的“让一部分人先富起来再带动大家致富”。

一、我的房事回忆：现身说法城市发展规律 191
二、从功能到文化：城市的起源与变迁 196
三、从罗马斗兽场到巨蛋：城市不断升级的门槛 200

四、千里不运粮：城市供应的物流规律 206
五、妖魔化拆迁的背后：食利建设还是在建设中食利 212
六、去城市化：城市盛极而衰的历史使命 218
七、美国式房价和生活的资源基础 220
八、顺势而为：顺应规律进行建设和投资 223
九、西方炒作中国贫富差距根本利益所在 226

第六章　全球大博弈视角下的中国房地产 229

解决全球资本市场危机要考各国政府救市和债务买单，由此转化为国家主权信用危机，世界进入通胀将不可避免。于是当今世界的问题不是通胀是否会来的问题，也不是防止通胀的问题，而是怎样通胀的问题，既要考虑不能发生恶性通胀，也要顾忌通胀中的财富分配问题避免社会矛盾激化，关键是要保护本国的财富和资源不被掠夺。

一、主权债务压力下即将到来的大通胀时代 231
二、美国量化宽松与中国的流动性不均衡 239
三、量化宽松谁买单？ 245
四、美联储的逆袭：会有QE3吗？ 248
五、世界金融江湖的三国演义 252
六、中国高积累率的玄机 256
七、失败国家印度 260
八、日本房产泡沫真相 265

第七章　房地产保卫中国：通胀主导世界财富再分配下的谋国之道 279

西方对付资源供给曲线的后弯是要采取武力干预的，还有金融领域的优势可以以印钞换取资源，但是此路对于中国显然不通；高速发展使中国资源对外依赖较之西方更强，因此在资源供给出现后弯的时候，中国所承受的风险也是非对称的，中国首先就会被掠夺。中国必

须思考自己的道路，如缩减需求导致资源供需在后弯的下方形成低价的均衡点，是中国博弈世界和避免危机中遭受重大损失的关键。
一、资源的特殊性与危机再探底的必然性 281
二、资源与劳动的定价博弈 283
三、宏观调控与在铁轨上玩耍的孩子 288
四、步入辉煌：受控着陆走向新周期 293
五、房地产：中国争夺世界资源的吸星大法 297
六、笨鸟先飞的战国策：以中国对于印度的先发资源优势为例 301
七、通胀重新分配世界财富狂潮中的中流砥柱 305

后记 313

第一章

游资凶猛

调控大势下游资将往何处去?

游资是中国社会中最隐秘的一个群体，他们是政府严厉打击的对象，一直游走于政策刀锋的边缘，隐身于经济社会并且对中国的决策群体产生他们特有的影响力，是真正大隐隐于朝、隐于市的一个群体。然而游资往往是对暴利最为敏感的一个资本群体，他们所到之处必然掀起炒作的惊涛骇浪，同时游资也是对未来经济走势最为敏感的群体，把握了他们未来的经济走向，就实际上把握了中国经济未来的走向。

一、游资：房市、股市中的顶级掠食者

很多人都相信在我们的股市里，各种疯狂和传说中的坐庄背后都有游资的身影，而国家大举调控房地产也将迫使游资大规模撤出房市，流向股市，但果真如此吗?

首先游资的操盘手都不是投资者，操盘的人实际上走在前台，游资的掌控人是在后台为这些操盘人物提供资金的资金支持者，在各类调控中前台操盘者损失最大，而后面的资金支持者是相对安全的，这样的结构也是资本保护自身安全的需要，遇到调控和危机遭受损失的是前台操盘人而不是后台的资本，这是世界通行的经济金融游戏规则，中国也不例外。

现在普遍的一个想当然的想法就是这一轮房地产调控压缩出来了大量的炒房资金，这些资金需要找到新的投资渠道，就会进入股市和实业等领域，给股市提供资金让国企再融资获得资金来源，但是这样的想法太天真，调控压缩了普通老百姓投资房产的空间，也压缩了银行资金进入房地产的空间，以前是开发商贷款困难，所以期房便宜让买房人贷款，这些房贷成为了开发商最主要的资金来源，这次调控压缩的就是房贷！如此调控的结果并没有压缩游资，游资是可以全款买房的，可能房价在调控下有下降的预期，但是游资完全可以把这样的预期透支转嫁给开发商。而且调控使得开发商的资金异常紧张，造成民间融资利率暴增，游资在房地产领域的主要功能是给开发商放高利贷，而这样的放贷还隐藏在购房款里面以此确保资金的安全和高利贷的利益。因此这次调控下游资不是撤离房市而是大举进入房地产，借

着调控影响下的资金紧缺谋取更高的利息收入。有人可能会说开发商可以廉价抛售房屋啊！但是如果知道房地产开发流程就知道这样的提法是多么幼稚，开发商如果取得了房产的销售证或者预售证，就已经取得了一道开发的免死金牌了，更多的情况是开发商根本没有达到可以销售房屋的程度而资金不足，这个时候开发商是无法抛售房屋的，为了生存只能任由游资宰割，这样一来开发商被游资高利贷盘剥后成本压力巨大，等到获得了销售资格更不可能抛售房屋了，因为每一次调控都是高利贷的游资赚钱的好机会。

很多人还想当然地认为这样的调控会让多出来的资金进入股市，而股市近期的表现实际上已经给持有这种观点的人当头棒喝了，游资不是进入股市而是退出股市，股市的好转是要老百姓投资房地产的资金进入才有可能，但是调控已经把老百姓投资房地产的资金给套牢了。为什么游资会退出股市呢？一个规律就是股市的价格与利率的高低是负相关的，利率越高则股票的价格越低，而影响股市的利率不仅仅是央行的利率，也包括民间游资高利贷的利率！股市的庄家和私募不是游资而是游资的客户，他们是向游资融资的人群，市场上他们炒股的融资成本在月息3–5%，而且是按月计算复利滚息的驴打滚，游资大举进入房地产并高利贷给开发商的结果就是这些庄家和私募的资金成本剧增导致他们退出操盘，因此股市大跌和弱势就是不可避免的。而融资融券的开展，通过融资融券取得资金的成本远远低于向游资的融资，也使得游资退出股市，因此庄家和私募会抛出股票归还游资的高利贷，等股市需要的时候可以通过融资融券业务取得低成本的资金，因此实际上游资在本轮调控的走向，与大多数想当然的想法是相反的。融资融券目前的规模并不大，但是现在股市处在观望期，而融资融券出现以后原来的满仓因为现在还可以融资购买股票就不是满仓了，庄家和私募所需要的现金储备就不必要了，会有大量的游资被挤

出来的，股市的实际走向与上述分析也是吻合的。

所以2010年5月的房地产调控导致股市大跌700点，而同年10月再度调控房地产的情况却又有所不同，那就是开发商早已经准备好了过冬的资金而持币待购的买房人把资金投入了股市，而且在2010年7月以来形成了巨大的通胀预期，市场进入了通胀性牛市阶段，这些资金不买房子肯定要投机于股市的，因此股市大涨，而随后央行政策反转以后大家再度将资金转移于高利贷领域，对于房市和股市的联动，那就是资金紧的时候一定到房市放高利贷，而资金宽松的时候是房子与股票的交替上涨，资金来回渔利炒作。

二、渠道为王：游资控制矿业和大宗商品囤积的大战略

江浙游资投资山西煤矿，而山西矿业重组挤出数千亿游资等等早已经是一个热议的话题，对于这些游资的走向和问题的实质，也要深入地分析，不能想当然。

收购山西煤矿的并不是游资而是从游资融资的民营企业，受到重创的也是企业而不是游资，因为游资的投入是以合法形式掩盖的高利贷，不会受到重组的影响，而山西的整合所给与的补偿仅仅按照投资额计算的话是难以覆盖高额利息的，更何况这样的补偿资金还经常不能按时到位使得游资高利贷的利息还在不断增加，受损的是企业不是游资。

而且山西的重组就真的把游资给挤出来了吗？事实并非如此，因为这些游资是以某种合法的形式存在的，比如长期供货合同的保证金、预付款等等，这些供销协议并不因为企业的合并而无效，所取得的利息是以违约金而存在的，即使不再给小煤矿以采矿证，其违约金也是合法的，游资的存在是从股权层面转移到了供销层面。这一点在

国际上也是一样的，美国能够允许阿拉伯国家把石油国有化的背后就是美国石油公司与这些国有化的企业有廉价的石油采购协议，否则美国绝对不会让阿拉伯国家掌握石油，任由其卡西方的脖子而不兵戎相见的。

而游资控制了供销实际上也就是控制了商品，游资这样就达成了廉价囤积大宗商品的目的，如果真正的储存这些商品，费用是很高的，但是控制渠道的成本却很低。如果了解山西的煤业就不会不知道山西煤站的力量，山西煤站控制山西煤炭贸易的模式已经有上百年的历史了，除非是国家煤炭特供，不经过这些煤站是无法把煤运出山西的，所以山西本地煤很便宜，关键是能否把煤运出来，而这些渠道环节也是游资重大的生存食利场所，山西煤炭重组的对象只是煤矿的产权，在流通环节还是游资控制，游资并没有被挤出来，而且不仅仅是煤炭，其他大宗商品也是一样的，在铁矿石涨价的预期下，铁矿石的流通渔利和囤积也是巨大的，这些都需要大量的资金支持，而粮食将来也可能被游资囤积攻击，前面的大蒜暴涨本身已经是农产品囤积的预演了，气候异常更给了囤积炒作农产品制造恐慌的理由。

游资对于不同用途的利率也是不一样的，股票最高而囤积最低，因为其中的资金安全性是不同的，游资囤积大宗商品的动力实际上是来源于通货膨胀预期，而游资在这些商品的流通环节还可以得到金融杠杆，也就是在有游资的初始投资下，可以通过银行的流动资金贷款摊薄总的融资成本，大宗商品的仓单本身也是可以向银行抵押的，结果就使得游资的高利贷能够被接受，而实际的利益来源也就变成了在巨大的通胀预期下对于银行实际负利率的渔利了。

而对于大宗商品游资囤积于交易渠道，这样的做法是最不易被察觉的，而实际的效果也是最容易控制产品的定价权，在国际商品定价权的博弈上，这样的情况也是经常发生的，海外大矿山把小矿山排挤

在外的是长期协议的门槛，长达几十年的每年固定数量的采购合同把竞争者排除在外取得产品的定价权，而海外资金进入中国并控制中国市场也是通过渠道进行，从零售的大型连锁超市到外资控制的粮站、批发站，这样的规律是投资操盘手们所熟知的。

因此现阶段表现出来的就是各种商品的轮番涨价，从蒜你狠、逗你玩、糖高宗等等各类商品不断的创造高价，游资在通胀的趋势下囤积大宗商品是其渔利的传统手段。

三、唯快不破：信用稀缺社会中的信贷提供者

浙江等地的游资还有一个重要的功能就是给外贸企业和各种流通企业放款，这样的款项是非常巨大的，但是外贸企业为什么要找游资而不是做正规的商业贷款呢？

实际上中国金融业贷款门槛是极高的，尤其是商业流通领域的贷款，企业要进行贷款需要完善的资料就可以有几百页，然后就是繁复的审贷工作，即使是没有灰色、黑色的成本和刁难，正常的程序走下来也要一个月以上，半年内能够解决问题已经是非常不错的了。但是对于外贸业务来说，接到订单以后是必须立即投入紧张的生产，由此立即对于资金产生巨大的需求，能够在短时间内放款的只有游资高利贷，这里游资对于中国的经济发展是有促进作用的。

游资的放款主要根据的是信用，在快速贷款需求下实际上就算有抵押物也是难以进行抵押操作的，因为即使是拿着房产证办理抵押登记的时间也不允许，游资实际上是中国金融市场唯一的信用贷款者，中国由于腐败等等问题的风险，银行业实际上已经没有信用贷款只有抵押贷款了，对于外贸企业尤其是做流通的外贸企业由于自己的资产不足，在正规的渠道是根本不可能取得贷款的，而通过游资就解决了

大问题。由于用款的周期短，对于高额的利息实际上是不敏感的，比如一单有5%利润的生意，需要的款项周转时间不超过一周，因此对于月息5%的游资高利贷也是可以接受的，与此同时要看到这样的高利息所对应的就是高风险，同时也有高额的管理成本，而正常贷款的评估等等费用，如果贷款时间仅仅一个月，综合计算下来的财务成本一点也不比游资的高息要少。

更有一种资金的需求，业内叫做过桥资金的，在各种流通中这类资金的来源也多是游资，过桥的环节也是风险最大的地方，僵化的正规金融机构是难以进行风险控制的，也是无法快速解决的，这些都给游资以空间，而且游资的高利息由于时间短，与交易的价值相比，也完全是可以接受的。

虽然各地在大力发展小额贷款公司和典当行，但是实际的情况是这些机构不被允许收取高额利息时是难以覆盖成本和风险的，也就无法生存，为了降低风险一定是银行繁复审查的再现，同时对于游资给外贸的放款，经常根本不是小额的贷款而是大额的款项，以至于对于大型外贸企业也会有求助于游资的时候，中国金融业的信用缺失给游资留下了一个广阔的生存空间，但是游资在此的行为对于促进中国的经济发展确实是有利的。对于这样的游资高利贷，企业是欢迎的，因为这不是小额的贷款，企业的资金短缺达到数百万不能向亲友借款时，企业的生存就与游资密切相关了，尤其是在调控的时候，社会资金紧张，而企业的产权等等变动重组频繁，对流通资金和过桥资金的需求加大，也给游资提供了更大的空间。

与此同时司法环境也存在问题，中国的违约没有惩罚性赔偿，而企业也是以有限责任为主，结果就是对于金融机构而言欠债的是爷爷，追债是很难的，但是社会游资一般有自己的社会渠道和手段，追债能力都很强，游资的借款都是无限责任的，而且有些还是黑社会性

质背景，这样的追债能力也保障游资资金能够归还，游资可以参与比一般融资风险更大的业务，但是这也会造成很多社会问题。

四、传统中国金融世界的王者：游资的历史渊源

炒房是从浙江开始的，山西也非常流行，游资也集中在上述地域，而中国的富裕地区却不仅仅是江浙和山西，中国的广东离香港最近，也最先有特区最先发达，而福建的一些地方也有下南洋的传统并且与台湾一衣带水，而北京上海等等大城市更是国家的政治中心和经济中心，但是为什么就是江浙和山西民间金融比较发达？

这里是有历史渊源的，历史上浙江的钱庄和山西的票号就是中国的金融老大，他们动辄数百万两白银的金融运作在当时世界上也是无与伦比的，与皇帝的税收和能够控制的银两也是可比的。钱庄和票号也是大量通过发行银票的流通，取得低成本的银票准货币，再拿这些银票货币去炒卖地产，中国古代的地主利用钱庄进行土地的炒卖和兼并，是早有历史的，这些地方是有这些历史传承的。中国的广东、福建等地也很富裕，但是这些地方就没有这样的历史传承，这些地方历史上是进行外贸和走私的，不是玩钱玩银子的，上海的开埠也是买办文化而京城是玩政治的，历史传承和历史智慧的作用是巨大的。

而在中国近百年的发展中，虽然西方的金融观念进入中国，但是中国的钱庄档手们也有自己的生意经，这是独立于西方之外的生意经，这些生意经在中国历史上是从来不受重视也难有文字流传的，因为在抑商的长期国策下，经营操盘取得暴利肯定是要被官府限制的，不被镇压就不错了。所以这些生意经就是师傅带徒弟的私相授受，虽然解放后中断多年，但是私相授受的环境还是有的，尤其是家族之间的传授，这样的智慧传承造就了炒房操盘的人才，同时也使得浙江和

山西取得了更大的财富流入。

历史上的钱庄和票号，对于怎样金融套利是非常在行的，有其独到的生意经。在历史上中国的金融套利，就是钱庄利用各地的银价、利差与土地、粮价的大规模套利活动，这些钱庄和票号形成了全国性的网络，与中国的各次粮食危机和金融危机也是分不开的，不断地造成地价、粮价和利率的大幅度波动，导致民不聊生威胁社会安定，中国的改朝换代来自土地兼并，而这样的兼并与中国古代特有的金融运作方式的加剧作用也是密不可分的，而对这一切的金融研究一直不被历史研究所重视。

在历史上中国不是没有资本，之所以没有成为资本社会，在经济上是因为贵金属货币的社会没有那么多的货币来满足需要，在政治上没有足够的影响力和政治地位，就如中世纪的犹太人是二等公民但却执各国金融业的牛耳。中国古代粮价与地价、银价也是剧烈变动的，一般情况一两银子买二石米，但是饥荒时一两银子买不到一斗米的情况比比皆是，而正常情况3两银子一亩地，也可以变成一两银子二亩地（黄仁宇，《十六世纪中国的财政与税收》，三联出版社），在古代钱庄和票号等金融业也是以田产来抵押放款的，也是以炒作土地、田产、房产作为主要的牟利手段之一，因为囤积粮食可能被官府征用风险很大，而囤积土地房产则一般不会，因为在古代中国土地房产的最大持有者就是社会的统治阶级。钱庄通过发行银票或者汇票来支付购买或者收押土地的款项，高价出售土地和低价占有抵押土地，地价低的时候囤积收购土地，典当以其取得的典当土地从钱庄处取得银票放款，钱庄与当铺还形成了类似央行与商业银行的关系，钱庄开出银票相当于发钞而当铺在钱庄取得银票相当于贴现。资本以银票而不是实银取得了金融衍生的利益，同时政府是难以征用的，因为钱庄、当铺所实际占有、控制的大量土地房产，名义上都是有其他主人的，是有

当票在外面的，他人有权赎当的。现在游资的各种行为，实际上就是中国历史上金融炒作生意经的发展。

中国很多改革开放以来的富裕阶层，所受的文化教育程度不高，因此就有了什么不读书就赚大钱等等的说法，但是要注意到的是这些致富的人员中原来的地主和资本家的子弟特别多，比例很大，更多的也是家里祖辈曾经有过经商经理人的经历，这些人都是有传承的，他们所受到的教育不高很多是因为当年的出身问题和社会动荡被剥夺或者错失了教育的机会，他们从家里所得到的家传的生意经的水平比一般人在大学里面学到的营销案例不仅仅实用更关键的是有不为外人所知的独特性，因此历史的传承是非常重要的。看游资的各种金融行为，就知道是有高度的智慧包含其中，不能因为自己多上了学读了书喝了洋墨水就看不起中国乡间的隐士高人，中国的历史传承下是山外有山的。

中国古代由于白银等贵金属货币的有限性，在粮食收获季节由粮食交易所产生的货币流通需求会造成货币紧缺，在青黄不接的时期粮食紧缺时就会产生粮价与地价比值的暴涨，从而产生了以年为周期的粮价、地价和银价的波动，而中国的俸禄是以粮价和货币甚至包括布匹等等共同计算的，社会实际实行的是一个多重货币体制，这样的货币兑换过程中钱庄是非常容易套利的。因此北宋的王安石搞青苗法，就是看到了这样的套利对于老百姓的鱼肉对于社会安定的威胁。青苗法利率二分，也就是20%利率，时间是青苗到成熟的半年的时间，这样的利率已经大大的低于当年的高利贷的利率，政府以府库的金融实力进行金融操控，挤压了高利贷的空间，就是这样的好事也因为与金融利益集团不合作而失败，所以即使是在商人金融家为社会末流的皇权时代，其左右社会政治的能力也是极强的，更何况是在金融为王的资本市场时代呢!

由于中国领先世界千年，中国的历史文化传承中是存在巨大的历史智慧的，需要让这样的历史智慧传承为国家和社会起到积极的作用而不是淤积在地下经济的灰色地带，应当认识到中国对于投机、投资的水平和历史是丝毫不弱于西方的金融大鳄的，他们不是学习西方经济理论的书本知识，而是来自历史的经验积累，有经过长期实践检验的生意经，从陶朱公到沈万三再到伍秉鉴、胡雪岩等等代表人物风起云涌，只不过他们的智慧不被中国历代皇权所重视，不但不重视而且是刻意加以限制，其思想也不能成为文字留传。现在中国需要的是发掘中国的历史智慧，给他们合法的舞台而不是地下舞台，合法以后不仅仅可以发扬光大中国的历史智慧，也可以把这样的地下暗流和不稳定因素纳入监管和征税的范畴，促进社会和谐和安定团结。

五、游资的来源与热钱

游资要发挥其力量，成规模是必须的，这也与普通的高利贷不同，也与一般的投机不同，这样的规模就在于操纵市场改变市场，从而产生套利的空间，游资的爆炒和投机的爆炒的本质差别就是在于此！对于一个高利贷和投机爆炒，其管理成本也是高昂的，只有足够的规模才能够经济合算，因此游资的操盘手需要的就是集中资金，游资操盘手私下募集资金是常态，也是触发非法集资的灰色地带。

对于游资的来源，很多是带有非法影子的，因为国家对于非法集资一向是严厉打击的，游资很多的资金来源也是带有集资的意味的，是行走在法律边缘的灰色地带的，其不合法的巨大风险也使得他们必须追逐更大的利益，造成他们的行为更加疯狂。

对于浙江等发达地区，民间借贷非常盛行，这些游资的募集者也就是金融掮客，以低成本募集的资金再高利率的放出去，并且形成

了一个网络，从而使得顶端的操盘手可以集中巨额的资金，一旦他们操盘失败发生崩盘或者引起政府的查禁，一般都会造成一个非法集资的大案，就如不久前火热的吴英案一样。因此游资的操盘手对于其资金的安全性要求特别高，所以他们需要有防火墙，他们是各种投机活动的资金提供者而不是直接的操盘者，也就是出于资金安全的需要和对于合法性的担心，吴英的被抓和她直接的操盘操作投机是密切相关的，成熟的游资操盘老手是低调的资金提供者，是不会跳到前台进行操盘的。

由于游资在取得资金上的灰色定位，以及取得资金的高成本，注定了游资难以进入合法的投资和实业领域，游资需要的是快速的实现利益，即使是高利贷也很少是一年期的，一般是半年以内，这就决定了游资主要在套利领域出没，也只有对冲套利的高利润可以满足，因此对于游资的认识更应当以对冲基金的性质来看待。在民间资本领域，房地产投资还是普通的实业投资资本，而高利贷则是民间金融资本，在实业资本遇到金融资本的时候，一定是金融资本要控制实业资本并对后者起到决定性的作用。

所有这些游资的操作，实际上就是历史上中国钱庄经营的翻版，只不过历史上是公开经营现在是地下经营而已，在这里中国经营钱庄的历史智慧是得到充分的发挥的。这样的操作国内外都类似，只不过谁也不公开说，国际上的热钱与我们的游资是类似的，但是热钱的身份基本合法，只不过是道德上受到谴责，在热钱大量涌入中国的时候，这些热钱同时也成为了游资重要的资金来源，并且通过游资、钱庄和内外的对冲操作突破中国对于外汇进出的监管。

由于国内的灰色问题，很多游资赚取的钱基本上是要逃往国外洗白的，同时由于境外的热钱要到境内炒作人民币的升值，而热钱入境以后赚钱的方式也与游资类似，这样他们就存在对冲的利益需求，可

以非常方便地进行与各种对冲基金运作类似的对冲，即国内的游资利润直接以现金给了海外热钱的所有者，而海外的热钱直接把美元汇到游资操盘者的海外账户中，这样的货币对冲没有经过国际外汇清算系统，中国的外汇监管部门是根本看不到外汇的进出的，由于游资经常是集中了大量的个人资金，有诸多的私人账户，也使得大额的热钱资金隐匿于众多的游资人群中难以发现和监管。

国内打击非法集资和游资的力度大，人民币升值的压力大，所造成的空间也在加大，这样海外热钱与国内游资的互惠操作就更加地流行了。而热钱游资成了规模以后再出境就比个人资金容易多了，常用的套路就是在对外的经常贸易项目下进行交易，把正常外贸应得的利润在国内以人民币现金支付，让国内外贸企业老板也可以避税，结果就是中国出口商品的账面利润奇低。浙江等地的地下钱庄异常活跃，这些地下钱庄就是中介，而游资所得出境以后被洗白了。由于游资也经常给众多的外贸企业做高利贷，外贸企业要依靠游资的原因就是他们的迅捷便利，正规的商业贷款需要的审贷等等周期是外贸企业所受不了的，游资所得的高利息本身也要通过这样的方式出境，从而使这样的渠道变得异常便利。

游资的参与者以这样流到境外的钱为自己办理海外移民身份，再以浙商海外奋斗成功投资内地为由回来，真正的光宗耀祖了。要知道当初那些浙江偷渡客，在海外没有合法身份、不懂外语、没有专业知识和文化、还被蛇头盘剥，这样的背景下能够成功赚取大钱的肯定是极少部分人，但是无数的浙江农民出国后轻而易举的海外成功，背后是什么需要深思，当然也不能否认浙江还是有不少的商人在海外吃苦耐劳创业成功的，但是这些吃苦耐劳的成功浙商也成了游资和炒房致富的群体的重要环境保护色了。

而在人民币监管和中国经济成为热点之后，大量的外资希望持有

人民币资产，很多房屋都是全款买房，但是不等于没有套取银行资金与民间资金利差的运作，炒房团的成员取得海外身份以后，就可以拿国内房产在国外抵押取得海外的资金，这样的做法规避了我们的二套房的贷款限制并享受了海外的低利率，但是这样的抵押成为海外资本持有的人民币资产，实际上是变相的外债，同时这样的外债不在政府的统计和监管之列。

六、游资套利潜规则

游资实际上是非常重视其资金的安全的，炒作房产、股票和囤积大宗商品本身的操盘是很有风险的，游资是不干的，游资实际上是给这些炒作投机的人群进行融资，游资需要的就是无风险的套利。所谓的套利就是有明确的发展预期的情况下，通过各种金融交易手段把这样的利益给具体化和实现，这样的过程钱庄档手的传人是有明确的生意经的，而且这样的高利贷也是非常巧妙地包装在各种对赌协议、购买协议等等中的，游资在套利的时候也是大道无痕的。

炒作房产的期房与现房的差价，实际上就是套取银行利息和民间借贷利息的差额，而对于囤积炒作大宗商品，实际上就是套取人民币通胀的远期与现期的差价，而游资的过桥资金等等也是钻了中国正规金融没有信用贷款的空子。因此游资的本质是金融的套期而不是简单的高利贷和投机，因为投机游资只是资金的提供者而高利贷是普通人也可以进入不成规模的，这些都不足以给游资操盘手足够的空间，游资操盘手需要的是西方索罗斯那样的天地，游资的操盘手从社会民间取得的资金成本也是非常高昂的，他们要赚取利益更需要有系统的金融生意经在各种不同的资金成本之间套取更高的利益。

中国的银行贷款与民间借贷的利率差实际上就是计划经济与市场

经济的差别，计划经济时代平价和议价的差别是很大的，能够银行贷款就是取得了平价的商品而从民间借贷就是议价的。这样的差别，更是民营经济与国营经济的差别，国进民退的关键还不在于市场准入，更大的差别就是资金成本，资金成本决定了规模和发展。而通胀压力很大程度上是美元不断贬值的情况下人民币盯住美元所造成的输入性的通胀，结果就是对于经济的方向性有明确的预期，也就是存在巨大的套利空间。

还要看到大量在中国的外国买办在人民币的购买力与汇率脱节的过程中赚取了利润，这样的利润实际上是来源于货币和汇率，就如前面所说的中国历史上的银价、粮价等等的多重货币性和汇率的周期性变动一样，长期的贸易盈利活动一定要有稳定的利益来源，仅仅靠简单的投机是不可能的，这样的贸易套利的背景就是中国的汇率问题，中国的汇率改革实际上是要割他们的利益尾巴，所以他们对于中国的汇率改革也是特别的阻挠，只要购买力与汇率之间有空间，就可以套利，而这样的套利与热钱的房产套利本质是相同的，这些套利者就是中国的买办阶层，而买办阶层与官僚阶层的关系特别密切，所以中国一贯是官僚买办作为一个词汇不分家的。房产套利的资金来源很多是他们，而资本热钱进出中国的外汇管理也是需要这样的外贸经常项目的掩护和对冲来逃避监管，因此游资与中国的买办也是挂钩的，在中国的利益纽带使得买办、游资和投机的炒房、私募基金等等成为了有重大利益关联的一个利益集团。

在人民币升值的预期下，海外热钱炒作汇率冲击人民币的主要手法就是对冲，人民币升值预期和房产涨价预期，使得热钱不但要赚取人民币汇率的利益也要赚取房屋涨价的利益，在美元购买力实际下降的背景下，即使是人民币不升值，也必定导致人民币的购买力与美元看齐产生对内通胀的结果，通胀下就是房产和大宗商品的涨价预期所

产生的巨大套利空间，结果就是游资热钱的左右逢源。

游资的信用贷款，实际上也是中国征信系统缺失所造成的套利空间，如果中国的征信系统存在，正规的银行可以低成本的进入这个区域，游资的生存空间必然要被压缩，但是中国的金融体制难以控制的腐败风险，使得政策上只能够一刀切。

民间的高利贷实际上是要承担巨大的风险的，所有的民间融资之所以利息很高，关键也是有巨大的风险存在，游资的资金来源于民间，游资操盘手的资金成本与民间的借贷成本差别不大，能够获利的关键就在于规避风险的套利，而投机获利的模式是提高风险的炒作，这里是可以看出游资的活动与一般理解的不同。

在西方成熟的金融市场，套利活动是有大量的金融衍生工具的，中国的游资也就摇身一变成了西方的热钱和对冲基金，这些资本在西方的模式下是纳入监管的而中国没有这些金融衍生品市场，但是套利的空间是依然存在的，只要有利益的存在资本就要逐利，就能够吸引资金的进入，再结合中国历史上的金融生意经和渊源，从而产生了中国特色的游资，这些游资在外部表现为高利贷和投机，而本质是金融的套利，如果中国的金融衍生品的市场完善，民间理财集资的渠道畅通，这些游资也就会纳入正轨并浮出水面，回归其本来的对冲套利基金的面目，合理引导纳入监管永远比在地下运作影响经济走势要合算，就如计划经济把投机倒把定义为犯罪，所得到的不是经济发展、物价降低，而是经济的僵化，对于游资也是一样的。而如果要封杀游资，在巨大的利益面前禁止是困难的，还造成腐败的空间，怎样疏导是需要思考的，给游资正名和监管，发展民间金融搞活经济，作为中国现有金融体系的补充，永远比让他们在地下兴风作浪好。

七、参悟游资未来策略

虽然房市调控和煤炭整合不会伤害游资现有的利润空间，也就是说存量不会受损，但是如果向游资借贷的房产企业和矿主的未来利益空间受到挤压后，是否也会影响游资的增量空间呢？比如房地产企业，如果整个房地产业因为政策调控而面临2009年年初那样的拐点，而且时间会更长，因为国家这次似乎动真格的了，把房地产重新定位为居住属性，而不是投资产品，那么房价整体下调，房地产企业的暴利空间受到压缩了，他们可以对未来的土地和项目进行压缩，财务上更稳健行事，这对游资的增量利润空间是否也会受损严重呢？再比如新的民营煤炭企业被整合了，数量规模减少了，而国有煤炭企业没必要去向游资借高利贷了，那么游资的新增长点在何方呢？

对于这个问题，要注意的是房地产未来购买力的来源还在，今天拆迁费的上涨幅度大大高于房价的涨幅，在北京市区大多数地方的拆迁成本每平米已经突破10万元的背景下，高房价的背后是老百姓得到的拆迁费也高了，而拆迁费高的结果必然是房屋价格要高，这是一个互动的过程，这样的正反馈过程给房价的涨价不断注入动力，不能合理控制拆迁成本，房价是下不来的，这样的房价实际上是外地人进入城市的门槛，对于本地人要不原来就享有福利分配的房子住，要不就是持有巨额的拆迁费买得起高价房。也要看到这些年国进民退的结果之一就是民间资本的投资渠道不畅，而且中国到了产业兼并的时期，世界各国各行各业的企业一般是三五家而中国是至少数百家，中国与世界的接轨背后需要99%的企业退出，这些退出实业的资本的去处也是房市和股市！而土地财政的背后，不是地方政府给公务员开工资而是

地方市政等等的建设，这些基础建设受益的是土地，如果不是土地财政偿还基建费用，那么就是社会其他方面补偿地产，是更大的社会不公！而高积累率等等的背后也要看到中国的无奈，因为中国的人口红利正在过去，等到中国老龄化了以后怎么可能再进行这样的大规模建设？因此中国的大规模基建和高积累率是必须的，房地产的不断涨价和圈地的过程就是中国经济发展的车轮，如果这样的车轮被打断，中国持续建设的资金哪里来？中国经济发展也就被打断了，要解决老百姓的住房问题不是降低房价而是给老百姓增加收入，对此游资是看的非常清楚的。

在西方同样的历史时期，西方人也是这样的圈地的，这是一个城市兴起的过程，在当年老上海兴起的时候，哈同等人也是在南京路等地反复圈地的，这是一个城市兴起和城市化的过程，要知道中国的主要城市是民国初年形成的，建国后形成的城市是有限的，现在经济又发展到要兴起城市群和超大城市的历史阶段。游资对于当年上海开埠的历史是非常了解的，在历史经验下这样的趋势是很容易看得非常清楚的，调控的结果一定是给游资创造更大的套利空间，现在的调控就是让游资大规模地进入房地产去盘剥开发商。

当前房地产开发的压力确实很大，房地产5.5%的营业税以及附加税，30%–60%的土地增值税，25%的企业所得税和20%的个人所得税，实际上开发的利润基本被收走，即便是所有的开发成本为零，纳税的比例也高到77%，而开发商对于土地开发乐此不疲和众多人愿意炒房最重要的原因是灰色的，因为通过开发房地产可以洗钱，中国的经济变革之中积累了太多的原罪，有太多的资金需要洗白了，只要这样的需求存在，游资的空间注定广阔，更何况房地产本身的不动产性质和可抵押性质给游资的参与降低了风险。

还有人认为游资可能会参与更具前瞻性的投资领域，比如成立私

募，包装企业上市等等。但实际上游资在这方面是基本不干的，最多是给其他想这么干的人借高利贷融资，因为包装上市等等是要将各种资金背景放到公众视线下审查的，这种审查对于游资的灰色资金来源是非常危险的，而且包装上市是各种利益集团关注的好事情，游资反而不会参与，游资在社会中的位置是尽可能的隐身的，大家都关注的事情他们是不会在一线操盘的。

因此对于游资未来的方向，还是要把握中国将来的经济车轮造成的套利空间上，中国的房地产牛市提供了这样的套利空间，因此游资在房地产的长期存在是历史发展需求造就的。

背景资料：浙江的民间资本哪里去

新华网杭州7月4日电（记者屈凌燕、李璐）浙江的民间资本哪里去？是个很受关注的问题。“2010浙商重点推荐投资城市”7月3日公布，19个上榜城市体现了浙商资本未来投资的指向性。浙江省国际金融学会会长金雪军认为，“浙商是以国家区域战略和产业战略指导投资方向”。

2010年浙商重点推荐的19个投资城市，大部分来自中国中西部地区和东北地区，覆盖了京津冀区域、关中天水区域、长吉图区域、皖中区域、鄱阳湖区域、中部区域、新疆区域、珠三角区域等一系列全国功能区发展战略区域。

上榜城市分别是：云南省昆明市、湖北省武汉市、吉林省长春市、河南省郑州市；江苏省淮安市、陕西省渭南市、辽宁省丹东市、安徽省芜湖市、安徽省淮南市、山东省菏泽市、广东省江门市、江西省鹰潭市、河北省廊坊市；江西省赣县、陕西省富平县、河北省藁城市、江西省宜黄县、江西省南丰县、新疆阿克苏市。在上榜城市推荐的最适合投资的产业中，装备制造、能源化

工、生物医药、文化旅游、新能源、电子信息、纺织服装、农产品加工、食品制造、汽车制造、矿产开发、仓储物流和先进制造业等最为常见。

“浙商以国家区域战略和产业战略指导投资方向。”浙江省国际金融学会会长金雪军总结道。

主办方介绍“2010浙商重点推荐投资城市”上榜城市一般符合3大条件：一是当地投资环境优良，无重大浙商投资投诉事件；二是在浙商中有广泛的知名度，且浙商在当地发展态势良好；三是地（市）级以上城市，浙商投资成功的项目不少于30个；县级城市，浙商投资成功的项目不少于10个。

浙商转型 十大创新案例引路

新华网杭州7月4日电 （记者屈凌燕）在经济形势不确定的2010年，浙商怎样转型引人关注。7月3日举办的2010浙商（夏季）论坛上公布了浙商十大模式创新“典型案例”，包括了阿里巴巴的淘宝模式和网盛生意宝等创新模式。中国商帮研究院院长谷迎春认为，浙商在三十年前草根起步，三十年来春风得意。未来，浙商的道路要越走越宽，唯有常做常新。

新形势下以浙商为代表的中国民营企业面临难得的发展机遇，同时面临转型创新的巨大压力。中国商帮研究院院长谷迎春不忘为浙商敲响警钟，他认为，不少浙商把企业作为一个赚钱工具、自我实现的平台，这间接导致企业平均寿命不到8—10年。“这可能跟中国商业文明的进程有关。好在一场金融危机告诉浙商必须转型，提升经营理念。”他说。

浙商研究会会长胡祖光表示，浙商正在探寻转型升级新路，以模式创新为突破口，商业模式、管理模式、融资模式等的创新，将事半功倍地提升企业的竞争力，而浙商已有的模式创新

“典型案例”将给其他浙商未来发展领路。被评选为2010年浙商十大模式创新“典型案例”分别是：阿里巴巴（中国）有限公司基于阿里巴巴的淘宝模式，浙江网盛生意宝股份有限公司网盛生意宝的创新模式，浙江产权交易所有限公司浙江未上市股份公司股权转让试点模式，帅康集团帅康高端品牌战略模式，浙江华凯新农业开发有限公司基于全国连锁苗木大卖场的环境绿化服务商发展模式，现代联合控股集团连锁的专业市场品牌模式，杭州东方文化园旅业集团有限公司中国非物质文化遗产展示及文化产业创新模式，虎牌控股集团有限公司专业电工外包连锁服务模式，古今集团有限公司古建文化创意产业模式，上海亚龙工业股份有限公司电线电缆行业的技术创新模式。

八、透过博弈论的多棱镜看游资

看待游资和民间资本也是要有博弈的眼光，各种调控政策的出台后，他们是为了利益最大化的非合作博弈的群体，政策改变的是游戏规则，而规避这样的政策、选择盈利最大化的博弈策略是每一个参与者的权利，这就是西方“法不禁止都可以做”的法制精神，但是大家都采取这样的策略的结果所得到的却是所有人都不愿意看到的囚徒困境的景象。

在集体主义淡漠个人主义盛行的时代，个人主义的博弈规则就是非合作的纳什博弈，也就是产生囚徒困境的博弈方式，经过这样的博弈，结果就完全走样了，就如保护农民工的工资，使得被拖欠的农民工不会担心工资将来要不到，这样的博弈结果就变成了即使是被拖欠也一样愿意去工作，反而形成了企业以拖欠为垫资、融资利益来源

的潜规则，试想一下如果让所有劳动者对于工资拖欠不放心，还会有谁在被拖欠了工资的情况下继续工作？拖欠工资的现象反而没有存在的土壤，如果法律规定没有合同就认为劳动者是白干，工资拖欠三个月以上还继续工作就认为劳动者放弃了三个月前的收入，这种法律规定将使不签合同和拖欠工资的企业根本招不到人，拖欠工资的现象可能反而会大幅度的减少，很多保护过度的法律是要在博弈下走向反面的。所以法律经过非合作博弈所带来的多半是适得其反，这是非合作博弈理论和个人主义社会的精髓，这对于社会和经济是有深刻影响的，揭示这样的博弈规律也是让纳什先生得到诺贝尔经济学奖的原因。实际上孔子早就意识到了这一点，有这样一个著名的故事：鲁国为了挽救在他国被奴役的国民，张榜奖赏那些把鲁国人赎回的人们。子贡干了榜文规定的好事，却没有接受鲁国的奖赏，以此行为跑到孔子面前想讨夸奖。没想到被孔子破口大骂！“你小子害了鲁国人啊！”孔子的逻辑是什么呢？因为如果子贡的行为张扬出去，那么赎回鲁国人的人们就成为了为奖励而为了，就不好意思再接受国王的奖赏了，有钱人就无法救鲁国人了，反而使得更多的鲁国人得不到解救，导致大批鲁国人将因为子贡的“大善”而受苦！这是非常典型的经过博弈以后事情走到了初衷反面的例子。

而中国的非合作博弈的情况是要比世界其他各国强烈的多的，原因就在于长期过于集体主义压抑下个人主义的报复性反弹，同时中国的信仰缺失也非常关键，信仰在一个社会的作用更大地体现在对于非合作博弈的限制上，就如囚徒困境的例子，如果囚徒们有江湖义气的信仰，出卖哥们是要被江湖鄙视和淘汰的，他们可能的选择就是都不招供最后得到最好的结果。在西方社会信仰的作用也非常大，因为很多行为是要下地狱的，人们在信仰面前变成了合作者，使得社会成为一个合作博弈的社会，极大地降低了社会的成本。而对于中国无信

仰的社会下的游资热钱，完全以逐利为第一目标，对于国家和民生的政策是可以不受道德和信仰的压力来非合作博弈的，其结果就是导致有关政策走到了初衷的反面和引发社会各界对于游资的痛恨！但是对于法律这样的非合作博弈本身却是不违法的，是按照“法不禁止就可以做”的西方司法原则执行的，这样的结果让社会无法接受，从而还会有中国式的溯及既往和秋后算账，其结果就是法制实行的难度加大和游资的行为更加诡异，在这里还可以深刻体会到法律与道德、信仰之间的差别，因为前者是非合作博弈而后者是合作博弈。中国规定猫的天职是抓老鼠，抓住老鼠的猫为好猫有奖励，但是偷吃的猫却没有严厉处罚；而西方则是规定不许偷吃，让你的猫自己选择去怎样找吃的，抓不住老鼠的猫要饿死，偷吃的猫要严惩。中国历史上是“法律规定可以做才能做”为主导的国家，这样的司法原则下虽然社会是一个合作性的博弈，但是社会也是僵死的社会，扼杀了创新，因为法律总是要在世界出现新事物并且认清新事物的性质、好坏的时候才可以制定，此时新事物早已经成为了旧机制了，因此坚持这样的法治体系中国是无法赶超世界的。

游资操盘手们对于经济的敏感，对于经济导向的作用，也是要多方位的看待，他们的资金会流向哪里，对于经济的发展是促进还是威胁，更在于监管和引导，只不过引导的方式不是简单的政策指令而是要通过社会的博弈来完成，在政策经过博弈会怎样变味的问题上，中国执政者的历史经验是极其匮乏的，必须要思考的是政令出台后经过博弈会是怎么样的，如果没有深入的论证而是简单直线条的命令，被游资的操盘精英一番博弈以后必定是政策制定者们不想看到的结果。与此同时现代博弈经济学在纳什均衡博弈的基础上还建立了进化稳定博弈理论，在进化稳定博弈下各种小的突变是要被淘汰的，引导社会进入经济发展需要的进化稳定博弈，游资的空间也就自然成为了要被

社会淘汰和限制的小的突变了，让其在经济规律下自然地受到抑制直到消亡是最好的，就如当年的票证在市场发展下自然退出历史舞台。而当前的政策是建立在说什么下面就要配合做什么的基础上，这是一种合作博弈的模式，面对非合作的游资就会让游资的利益最大化，也就是囚徒困境博弈模型中囚徒一个合作招供另一个非合作不招供的结果，一定是要被渔利的，只要渔利的利益足够大就根本无法禁止，就如严刑杜绝不了贩毒一样。

因此对于游资政策的制定及其走向，绝对不是简单和直线条的，就如前面所分析的调控房地产使得开发商资金紧张不是让游资退出房地产反而是吸引游资进入房地产领域渔利一样。还有一个原因就是老百姓容易理解，只有对于工资拖欠不保护才能够制止社会拖欠的潜规则，但是谁要是这样制定政策，老百姓就要骂娘，政策的制定要考虑不被政敌利用的关键更在于对外的宣传效果、舆论效果而不是实效。对于一个非合作的系统永远是产生泡沫很容易、挤出泡沫却很难，必然要付出代价，而为政者却总是希望不付代价的挤出泡沫，此前各种房价调控政策的越调越高、适得其反是要深思的。更何况现在中国是开放的市场，处于全球一体化的浪潮之中，国际上的热钱也参与其中，国际经济利益从来都是伴随着国际政治的，使得其中的博弈变得更加复杂、舞台更加广阔，这样的博弈结果就是上有政策、下有对策，这在自由经济的社会中是常态，美国的资本家也是这样博弈美国政府，美国的中产阶级也是在政策范围内追求自身利益的最大化，美国各州的法律职权远远大于中国的省市也是各有各的政策和对策，他们都是合法地在上有政策下有对策地博弈，这是一种开明政治的常态。一个有远见的政府需要的是更合理的政策制定方略，在下面的对策博弈了以后还能够达到预期的效果，这样的变化是从封建的“法律允许的才可以做”到自由市场经济的“法律不禁止的都可以做”的经

济模式转变的结果，而对于游资的“不被抓住的就是好耗子”的行为宗旨，需要的就是在博弈下改变其生存方式，把游资在经济社会的生存方式从地下的耗子变成为地上的猫，让其成为正规机构纳入监管，这是比当作耗子进行打击更适合的方式，而政策上禁止的副作用也非常大，会导致把一切统得过死，造成的后果一定是要错杀和限制经济或金融的创新，有害经济发展。

最后需要体会的是中外的政策差别，中国历史上的政策是通过法律、政策或者命令告诉人们政府鼓励做什么和禁止做什么；西方则是通过法律制定规则让你自己选择，做什么合算就做什么，做什么吃亏就不做什么，西方执政者的高明之处就在于他们的规则使得人们自己选择做政府想让你做的事情，这也是帝王法治和民主法治在思想上的根本区别，帝王不是不想用法律治理国家，也不是没有完善的法律，他们也有“王子犯法与庶民同罪”的法治理想，中国的法家在秦国有非常好的实践，但是他们绝对不愿意放开民众进行非合作博弈，让民众取得自己的社会行为自主权，每一个人能够自主地进行与政府的非合作博弈选择自己的行为，这才是民主社会最广泛实质的社会民众基础，先有民主法治思想，再有民主法治制度，才能够最终实现民主，民主不是简单的选举而是一个广泛的社会思想与行为体系。

游资的本质在套利，游资的操盘更类似于对冲基金，游资的资金来源是灰色的，游资的行事是低调的，游资将在房地产领域长期存在。在本轮调控之中游资的角色是非合作博弈的，游资的走向不是政策所希望的直线条的，对于游资要全面地认识，把它纳入监管的轨道，并且致力于降低和消除游资套利的空间，这才是让游资失去兴风作浪得土壤，让经济远离冲击、和谐发展的大道。

九、旗鱼行动：流动性不均衡下的游资杀戮

社会普遍认为当前的经济大势是流动性泛滥，但所谓“泛滥”的表象之下是无可救药的流动性分布不均衡。

以房地产金融而论，在2010年底中国银行业还有2900多亿的贷款额度，但是这种资金量在中国人均才200多块，相对中国上亿张信用卡，年底透支消费高峰时的刷卡都未必够，中国金融体系内的资金紧张程度可见一斑。最危险的是国内融资收紧，开发商内地融资渠道陆续被堵，资金紧张，使得地产商纷纷转寻海外融资，香港掀起地产融资潮。在2010年下半年碧桂园、恒大等公司发债融资的利息就高达12%、13%。这样的利率在西方危机后几乎零利率的政策下早达到高利贷的水平，显得格外刺眼，同时碧桂园的债券被标普和穆迪下调评级至负面，富力、绿城负债率超100%，如不能赎回债券被清算就将被外资控制，外资控制了中国房地产业，中国政府的政策就是得不偿失的。而民间企业的融资利率更是到了骇人听闻的地步，百分之几的月息已经是司空见惯，百分之十几的月息驴打滚也是时有耳闻，这样的高利贷充盈中国实体经济，经济运行的风险已经到了危如累卵的地步，因此国人对于流动性在中国经济体内部的紧缺程度要有充分认识!

其实眼下的中国金融市场很有钱。2010年末居民储蓄30.33万亿，同比增16.31%；其他存款49.99万亿，同比增15.81%，总计存款高达80.3万亿。货币贬值速度也很快。按照今后5年M2增16%的速度，若现在有100万元，第二年相当于变成了84万，第5年变成了49.79万，这意味拿着货币不投资，5年就相当于打了对折。并且随着人民币升值加快，热钱也在加速涌入。

但是市场上又很缺钱。可以看到银行股的融资潮再起，银行的资本充足率捉襟见肘。根据巴塞尔协议Ⅲ的规定，未来全球商业银行的核心资本充足率要达到8.5%，银行去年三季报显示，农行核心资本充足率达到9.75%，招行为8.03%，深发展只有7.00%，民生为8.34%。在去年银行大规模融资的背景下，今年的融资需求依然不减，现在已经初步预计需要融资1200亿元，民生、兴业等银行已经有初步融资方案，而且去年刚刚巨额融资成功的农业银行也加入了再融资的行列，并且融资银行和融资额还在不断的增加中，给市场造成巨大的压力和恐惧，笔者曾经论述的巴塞尔协议是中国的枷锁的观点越来越得到印证。

热钱又如何呢？从公开的数据中可以找到端倪：经国家外汇管理局统计，银行结售汇规模已恢复到历史最高水平，2010年前11个月已达到2.12万亿美元，超过2008年同期的历史最高水平，增长4%；同期银行结售汇顺差3515亿美元，同比增长48%。另据海关统计，2010年我国外贸进出口总值29727.6亿美元，贸易顺差为1831亿美元，减少6.4%。从这个数据可以看到结汇顺差和进出口顺差的脱节，数额上和增值率上都出现了较大的差别，之间的差距大约折合人民币10000亿元，这一万亿就是新进热钱大致的规模，而中国的M0总量才是4万亿左右，M1在20万亿，中国整体高流动性的资金应当在M0到M1之间，这些热钱的份额已经达到了足够引起巨大波澜的5%以上。

所以中国流动性的现状既不是泛滥也不是紧缩而是不均衡，而且这样的不均衡还在不断的加剧过程中，为什么会加剧呢？这就是我们的调控对于流动性不均衡形成了正反馈的效应。资本在流动性不均衡中渔利，首先就要找最刚需的地方，刚需领域的价格变化可以硬性向下游转嫁，由刚需的老百姓买单。在流动性不均衡下，资金不是向流动性紧缺的地方去弥补流动性的不足，反而是流向流动性渔利的地

方，因此造成渔利接盘能力强的刚需领域出现流动性的过剩，这样的结果就是流动性越富裕的地方流动性越多，形成正反馈造成流动性更加的不均衡：流动性越淤积到富裕的地方就越安全也就越可以吸引流动性，反而流动性越紧缺的地方风险越大流动性就越远离，这样的正反馈效应实际上是使得市场的自我调节机制的失效，因此解决这样的问题一定是需要看得见的手进行调控的。

热钱渔利就如同大海中的旗鱼捕猎。旗鱼是世界上游速最快的大型肉食性鱼类之一，旗鱼捕猎的方式就是通过惊扰把一个鱼群赶到一起，让鱼群不断地旋转和聚集，因为鱼群的每一条鱼都觉得抱团很安全，然而这样的一大团反而被旗鱼控制成为了旗鱼的猎物和羊群。最后这些鱼群被赶上水面，不但旗鱼要攻击，还引来天空中的海鸥，而海鸥的聚集给渔民明确的“此地有大鱼群”的信号，渔船也来了，最后整个鱼群被全部猎杀。如果鱼群不是因为害怕而聚拢起来，旗鱼反而无法将它们集体猎杀。现在金融大鳄就如旗鱼，而中国等新兴经济体就是在危机压力下抱团求安全的大鱼群，流动性不均衡下的流动性聚集和抱团取暖，给了猎杀者一网打尽的机会，一旦这个大鱼群被控制和赶上水面，不仅仅是热钱和大鳄要大开杀戒，世界所有的猎食者都会蜂拥而至落井下石分一杯羹，因此在流动性不均衡下资金的聚集取暖不是好事情，这样的聚集不是流动性的泛滥，而是流动性的不均衡到达极点下，经济即将彻底崩盘前的凶兆。

对中国老百姓来说，再没有比吃和住更刚需的了，因此流动性越是收紧，游资和热钱反而越是集中到房子和农产品上渔利，他们放的高利贷也成为新的流动性和成本支撑，造成农产品和房价流动性反而被炒作。对此政府出台更严厉地调控措施，严控房价，最新的统计数据也显示北上广等一线城市的楼市确实是量价同步走低。然而对于吃和住这样的刚需如果都能够被收紧流动性搞得降价，那么还有什么行

业能够有流动性呢？所有的行业一定是一地鸡毛和遍地哀鸿！所以我们的资金在通胀的压力下、在资金面紧缩的调控下、在保值避险等需求下一致到房地产和农产品领域抱团取暖来了，而这本身就是聚集起来的一个大鱼群，早已经是热钱旗鱼控制的目标了，下面的结果就是等待猎杀，在这些行业的资金链难以为继的时候，这些产业的控制权就将被外资所控制，我们看到的不光是外资控制房地产开发商的快速增加，更可以发现外资收购控制中国农产品渠道企业的加速，当年大豆和食用油的悲剧就要再度上演，当年利用国际大豆价格的波动和压榨企业资金链的危机，国际四大粮商收购了中国主要的食用油生产企业，中国的大豆和食用油产业的控制权整体受制于人，这样的危机在当今流动性不均衡的情况下再度显现。中国的流动性问题不是泛滥而是流动性的不均衡，中国不是经济能量的泛滥而是经济负面能量的增多和失控。

我们中国有句老话叫作浑水摸鱼，因为水里全是泥沙导致鱼难以呼吸，鱼被迫浮出水面呼吸就好抓了，我们不断的各种政策变化导致市场疲于应对的结果就是将水搅浑了，结果就给热钱找到了机会，索罗斯们囤兵香港就是在寻找这样的机会。

在这里我们还要理解中外金融体制差异与流动性均衡问题。我们的货币政策的利率是直接作用于贷款人和存款人的，而不是美联储利率作用于银行间市场，这样的不同导致的不均衡差异也是很大的，因为不同的贷款用途可以承受的风险和利率都是差异很大的，在美联储的模式下所有的银行资金成本被美联储利率所整合，而具体到每笔贷款银行可以自主决定，因此流动性紧缺的地方带来高利润于是银行的资金就多，而对于风险银行也要以高利率来对冲的；但是中国所有的利率都是基本限定的，浮动有限，那么流动性紧缺的地方因为银行得不到额外的利润不会有大量资金涌入，反而是风险高能够承受高息的

地方银行资金大量涌入，这样的体制不利于在流动性不均衡的时候发挥市场的调节机制，会造成社会流动性不均衡的长期化。

为了控制流动性，我国货币政策当局的政策往往是中国特色的总体贷款额度的控制、贷款行业和用途的限制等等接近行政的手段管理金融，扼杀了竞争。中国流动性短缺的地方以行政手段限制中国的资金进入，恰恰给进来的热钱留下了空间，就如我们控制开发贷款，结果就是热钱到处给开发商放高利贷，这些被热钱渔利的成本最终还是要由中国社会买单的。

中国经济的一大特点是国企背后有国家和地方的财政和资源的支持，基本上等同于一个无限责任国家信誉的公司，而中国的民企则是有限公司规模也有限，二者的贷款资金风险也是截然不同的，同等条件下国企当然更容易取得贷款，在流动性不均衡和利率又固定的情况下，肯定会造成民企的资金短缺和贷款困难，这样的结果就是在流动性富裕的时候民企要借比银行对冲风险所需要的浮动利率更高利率的高利贷，而在流动性紧缺的时候就大量被债主廉价清盘，每一次流动性紧缩之时，就是民间资本大量被外资和热钱兼并之时，央行的流动性的松紧震荡就是不断地给外资热钱利用资金链操纵和购并中国民企创造时机，中国的民企要是都被外资控制，中国的可持续发展就要受到限制，中国就要拉美化。而外电报道有国际大鳄等热钱数千亿美元囤积香港等待机会到中国渔利，央行如果以准备金、央票等手段收走社会的流动性，那么就会在某些地方造成价值洼地并成为热钱渔利的目标，与此同时在热钱撤出时所造成的流动性紧张，央行的宽松政策也不会立即和无代价的填补到热钱离去所留下的空间，这样的政策导致中国在流动性泛滥的情况下会出现巨大的流动性松紧不均衡，所以虽然中国整体上的流动性泛滥但是不排除在某些地方出现流动性紧缺，就如被不断调控的房地产业资金紧张一样，这样的不均衡恰恰是

热钱渔利最好的机会，这也是美国资本量化宽松压力下所追逐的机会，他们就是要找到你的不均衡点来渔利。这就如非洲的群狮发现大群猎物以后难以下嘴，它们就采取恐吓的方式让这些猎物害怕，然后让它们跑起来，在猎物跑动的过程中就可以找到薄弱点下嘴了，中国现在在热钱囤积香港和美国量化宽松的恐吓下，央行的频繁操作和社会对于恶性通胀的无比恐惧，实际上在国际金融大鳄眼中就是猎物已经跑了起来，下面中国哪里流动性不均衡出现局部紧缺，哪里就是它们的机会，人民币汇率、股市、楼市、大宗商品、高利贷等等都可能成为热钱获利的方向，而我们要全线防守难免顾此失彼。因此我们以热钱进则收紧、出则放松的方式调控货币市场，实际上就是造成中国经济体内流动性的松紧震荡，给热钱找到不断的渔利机会。对于一个成功的庄家真正的盈利不在于把价格炒高多少倍后逃跑而是不断地高抛低吸，几次往复就可以在赢利上超过直接的拉价格炒作而且不留痕迹，这种情况是最难防范的。而不断地松紧操作，还造成信息的巨大不对称，由于热钱就是外来流动性的操盘者，他们对于信息具有天然的优势，因此流动性松紧交替的结果就是加剧了资本对于老百姓财富的掠夺，激发更大的社会矛盾。

十、温州故事：游资高利贷真相

在银行信贷持续收紧的2011年，高利贷变得炙手可热，江苏泗洪县石集乡一批放贷者因为放贷而一夜暴富的财富传奇更是诱惑着无数热钱， 2010年因私营领域融资紧张而给民间借贷带来的红火生意，已经让号称“中国犹太人”的温州人看到了另一片淘金沃土。一项调查显示，温州有八成以上的家庭个人和五成以上的企业参与了民间借贷。2011年头几个月来，温州担保公司数量迅猛增至200多家，这还只

是“冰山一角”。更多的民间借贷仍在一些地方以不为人知的方式疯狂生长，无数资金正在源源不断地流进这个看上去能让人一夜暴富的“新兴产业 ”。温州民间借贷利率一般月息3-6分，有的则高达1角，甚至1角5分，年化利率高达180%。高额的回报让上市公司等各路资金也参与其中，据中国证券报记者统计，截至2011年10月14日，沪深两市今年来已有79家上市公司发放139笔委托贷款，累计“放贷”金额高达203.24亿元，利率最高超过20%。另外，还有超过60家上市公司发布了投资理财产品的公告，其中已实施的投资额超过100亿元。

对于高利贷的盛行，最流行的说法是各种资本和资金、货币持有者的贪婪，但问题的要害是为什么有人会支付这样高的利率来获取资金？高利贷的繁盛是一个巴掌拍不响的事情，高利贷的产生实际上是有更深刻的原因，大家争着放贷只不过是一个表象，能够给高利贷者支付高昂的利息也只是一个表象，而真正的关键之处在于高利贷在中国是卖方市场，高利贷的供给小于需求，高利贷者在金融交易上处于有利地位，所以分析高利贷问题的关键是借贷人为什么会这么多而不是放贷者有什么利益驱动。

中国民间高利贷盛行的背后，是民间资金供给的紧张，更是现代货币银行制度的滥觞。银行的正常贷款实际上也要存在银行，形成新的存款，会产生货币衍生效应，比如银行有100万存款属于广义货币M2，银行把这存款贷款80万给企业，企业账户得到贷款后增加了80万存款还是属于广义货币M2，原来的100万存款额依然存在，这样总的M2就增加达到了180万，同时这些存款都要交纳央行存款准备金，按照巴塞尔协议银行对于贷款还要有资本充足率的要求，但是如果是高利贷，100万存款贷给他人在银行转账，银行的存款总额不增加，对于银行的资本充足率要求也不增加，高利贷是在金融体系外运行的，不产生货币衍生和银行资本充足率影响，这也就是在准备金和资本充足

率双重压力下，融资的一种体外循环的方式，中国的小额贷款公司蓬勃发展的背后、这些公司不能吸收公众的存款而可以有高于央行贷款利率限制的利率的背后，就是这些公司的贷款融资是不产生金融衍生的，同时中国的信托融资也是类似的，于是中国的游资进入小额贷款公司和信托贷款领域就成了一种非常普遍的现象。

中国的资金紧张尤其是民间资金紧张与房地产的调控也是分不开的，中国的银行融资基本上是依靠房地产抵押来完成的，企业一般达不到银行所需要的信用要求。我国在银行上市改革以后，对于银行的坏账管理有了非常高的要求，对于银行的放贷员的责任要求提高到了空前的高度，银行放贷人员如果出现坏账是要承担终身责任的，因此这些银行人员为了不出现风险，基本是要依靠房地产抵押来完成放贷的。中国房地产调控以来，房价上涨的势头得到了控制，而中国的经济增速还是9%以上、利率还是6%左右，这样对于货币的增长和贷款的需求增加就是二者之和达到15%左右，房价不涨则贷款总额的增长就要同步受到限制，企业的房地产抵押担保贷款就要受限，同时银监会一次比一次严的房价下跌压力测试，使得银行对于房地产担保物的估价不断降低、贷款成数不断下降，使得正常渠道企业可以得到的贷款大量减少。2011年9月新增信贷4700亿元，单月信贷增长量创下自2010年1月来21个月的新低，同比少增1311亿元，在经济增长没有放缓的时候贷款增长创新低，资金的供需肯定要显著紧张。

中国的快速发展，各个产业都处在发展的早期阶段，由此创造了大量的创业投资机会是产生大量高利贷借款人最重要的方面，中国的快速发展就是不断催生创业机会的平台，当前的民间投资一般3-5年就要收回成本和投资，在经济不佳的时候是要求一、两年能够收回投资的项目才敢参与的，于是中国民间投资的市盈率实际上只有3-5倍，甚至只有1-2倍，这是一个超额的回报，这个回报是完全可以承担30%

以上利率的高利贷的，如果再有一定的低利率的银行贷款或者渠道融资，加大投资回报的杠杆，民间项目可以承担的利率会更高。由于中国房地产的高速发展，高利贷创造了很多白手起家的机会，在房地产业高速发展和房价高涨的时期，高利贷支持下的开发也创造出来了很多富翁，由于房地产本身的融资特性，房地产成为特别容易被高利贷渗透的领域。

民间高利率和民间投资高收益的背后，是民间投资的高风险。中国是没有风险投资和天使投资的大环境的，创业的途径不是风险投资而是高利贷！对于外国的风险投资，业内人士都知道VC的资金是最贵的资金，看似高市盈率的PE背后是对于接受注资公司业务的对赌协议，借款人完不成约定的业绩就要被清除出局，这实际上比高利贷还要苛刻，因为在借高利贷的时候如果借款人完成业绩绝对是足够还贷、而且赚钱机会极大，只要完成了就成功了，相比风险投资的资金代价甚至更小，因为还债以后股权全部是自己的！更重要的是高利贷者没有谁会主动限制借贷人的成功，但是对于签署了对赌协议的风险融资，却有不良VC恶意博弈以限制创业者的成功达到对赌协议让创业者出局的条件，从这个角度来说中国的高利贷甚至是有一定积极意义的。事实上高利贷也有良性的时候，也有促进经济发展的时候，在2005年之前的浙江民间融资，企业信誉非常好，年坏账率一般低于1%，年利息也不高，普遍在年息12%~20%之间，即月息一般不超过2分。而这种省内民间金融良好生态环境，无形中造就了当地百姓普遍敢于借贷、全民借贷的现象。温州中小企业促进会会长周德文表示：“在金融危机之前，民间借贷在浙江省发展一直很规范，信誉也好。而利息都在国家保护的四倍之内，以月息1分2，1分5的居多，以前外地金融机构和企业都跑来温州学习温州的民间借贷的信用是如何维系的。”

对于高利贷的繁盛和卖方市场，众多借贷者的强烈需求是高利贷市场产生的关键，借贷者的众多是与中国现阶段的经济环境密切相关的，出现了大量的借贷者这样的背景才是高利贷开始盛行的基础，只有高利贷在后面说的出现了不良正反馈和过高的利率危害了经济环境的时候，其负面影响才是绝对的。

对于时下温州民间高利贷的破产风潮，很多人认为这是高利贷自己的事情，他们借这样的高息是咎由自取，但是高利贷的成本是要转嫁的，最后的成本都是要老百姓买单的，因此高利贷的问题是全社会和整个经济体的问题，而不仅仅是高利贷借贷双方的问题。

我们现在已经关注到中国同样的商品在国内远远比国外要昂贵，外国给中国的进口商品就更加如此，这里真正的原因恰恰与中国的资金紧缺和高利率尤其是高民间利率远远高于世界有关。中国的民间利率在我们数次紧缩以后已经极大地增加，这与当今世界利率基本为零是天壤之别，想一下国内外利差和半年多可以达到50%以上的利率或坏账损失，中国内销产品比外国贵50%就不足为怪，在这个基础之上再计算了税收和物流等情况，就与大家看到的中外同样产品巨大的差价吻合了，结论就是高利贷的成本和利息被转嫁，全部由中国的老百姓买单了。

还以房地产为例，在中国的房地产领域，房价高昂的背后也是高利贷的天堂，这些高利润经常是绝大多数被高利贷所占据了，在老百姓高价买房的背后，就是高利贷在房地产开发过程当中的活跃。由于高利贷的支撑，造成了房价的居高难降，也造成了高利贷成本压力下的价格不断走高，最后高利贷的成本就是由买房人来买单了。

高利贷的成本同时还可以向劳动者进行转嫁，在高利贷的挤压下，企业的产品为了有足够的竞争力是不愿意加价的，面对高利贷所造成的高昂财务成本，最终的转嫁方向就是压低工人的工资降低人力

成本，这样的结果就是工人为高利贷买单，如果这样的行为成为了经济社会的普遍现象，那么就是中国的工资被不正常的压低，中国经济高速增长而工资增加有限，就有这样的因素在里面，劳动者在为高利贷买单。

实际上全社会都在为高利贷买单，利率的高涨是一个社会的危机，因此绝对不是老百姓可以事不关己高高挂起的事情，国家干预不仅仅是解救高利贷的崩盘，也不是一些人指责的为高利贷的放贷人买单，而是一个为国为民必须干的事情，在这个事情上政府不应当无作为的。

而对于温州的老板跑路和高利贷的频频破局，很多人把这样的结果归罪于经济的不佳，高利贷是造成温州今天局面的罪魁祸首，但是这样的说法是有问题的，温州的老板逃跑的背后，高利贷是果而不是因，是各种问题的“替罪狼”，中国经济也不是如舆论所唱衰的那样不堪，深层次的原因要从另外的视野上解读。

中国的经济在世界危机中虽然在放缓，但是高速增长的趋势并没有改变，国家统计局18日公布数据，初步测算，前三季度国内生产总值(GDP)320692亿元，按可比价格计算，同比增长9.4%。其中，一季度同比增长9.7%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%。从环比看，三季度GDP增长2.3%。前三季度固定资产投资的增长速度为24.9%，虽比上半年回落0.7个百分点，但仍在高位运行。并且投资结构也发生积极变化，民间投资所占比重进一步上升到59%，说明投资的内生动力增强。失业率和就业率的情况本身很能够说明经济的好坏，在2008年危机开始后中国大学生大面积找不到工作，现在是西方国家的大面积失业和政局不稳，而中国政局稳定还不时发生用工荒，中国的用电量也是另外一个经济冷暖的客观指标，根据中国国家能源局发布的中国全社会用电量的统计数据，2011年1到7月，全社会用电量26869亿千瓦时，同

比增长12.2%。在如此众多的客观指标互相印证下，怀疑经济不佳的人只能是屁股决定的大脑。

中国经济依然高企下温州资金的紧张，首先是因为热钱的大量外流。在全球经济危机下大量的热钱需要外流回国救火，这样不计成本的回流给原先热钱活跃的地区带来了巨大的金融压力，所有高利贷的重灾区都是热钱活跃的地区。对于热钱的外流，我们通过数据可以进行具体的分析：海关公布中国9月进出口同比增幅虽然是双双低于市场预期，贸易顺差亦继续收窄至145.1亿美元，路透调查中值为顺差163亿美元，但是这仍然是顺差，同时2011年10月19日上午商务部公布前9月实际使用外资金额866.79亿美元，同比增长16.6%；9月当月全国实际使用外资金额90.45亿美元，同比增长7.88%。外贸和外国的投资都是有外汇进来，但外汇储备的变化就不同了，中国人民银行日前公布的三季度金融数据显示，国家外汇储备在9月份单月减少608亿美元，为16个月来首次下降。这样的下降的背后是热钱在外流，在同时我们可以看到的就是人民币NDF出现了大量的抛售，热钱在近期出现了很大外流，这些资本在西方世界危机的压力下要回国救火，外汇占款降低货币减少，这也是民间资金紧张的原因之一，温州本身就是热钱的大本营。近期外汇储备下降、存款余额下降、人民币离岸价格下跌，昭示着资本持续流出，并非政府有意减持美元国债，而是为了应对资本流出。资本流出带来直接反映就是流动性趋紧，同时资产价格下跌，这会形成负循环的反应。

热钱外流的影响有多大，可以进行简单的计算，央行的外汇储备在2011年9月一个月就减少608亿美元，相对于以往储备额月月增加，这样的变化额实际上是千亿美元左右，也就是相当于6000多亿人民币的货币变化，而央行每一次上调准备金0.5%收紧的货币也就是三四千亿人民币，热钱外流的影响力相当于两次上调准备金，而且上调准备

金率还是在全国均匀地回收流动性，热钱的出逃则是在原来热钱活跃的局部区域，这样一来对于局部区域的影响是极其巨大的，足以形成灾难，因此高利贷是问题的结果而不是原因。

事实上温州高利贷破局还只是肘腋之患，如果高利贷的破局导致楼市崩盘的连锁反应，那将会是整体性的灾难。

第二章

钢做的泡沫

中国房地产泡沫论思辨

张五常对中国房地产有过一句名言，即房地产的泡沫是钢做的。中国的楼市不是一个泡沫市，别看西方的主要媒体和分析家不断地说中国楼市的泡沫，但是境外的热钱却对于进入中国房地产市场乐此不疲，如果真是泡沫他们绝对是避之唯恐不及。真相是中国的房价是有成本因素支撑的，中国政府的大规模基础设施建设的价值成为土地使用权的附属物，促进了土地价值的增值，带动房地产价格的暴涨，所以按照西方的价值体系来评判中国的房价是很偏颇的，认识了中国房价上所附加的另类价值，就可以更好地理解为什么房价暴涨，更好地理解中国式房价与世界的不同。

一、谁买得起房子？

现在中国房价不断上涨，西方炒作的一个重点就是说中国人都买不起房子，但是你会看到中国的房地产销售还是非常地火爆，售楼处到处都是人，这些人都是谁呢？弄清楚了这个你才知道中国房地产真正的实质是什么。

第一个能买得起房子的人群，就是拆迁户。拆迁户是买得起房子，因为中国房价涨得飞快，但是拆迁的补偿款涨得更快，而且我们的政策有明确的要求，就是你拆迁不能让老百姓买不起房，而且还得跟拆迁地点相差不能超过5公里，所以任何一个城市基本上拆迁户是保证买得起房的，而核心城市的住房价格以及拆迁补偿标准已经非常高了，部分下岗工人在市中心的住房被拆迁是可以摇身一变而为隐性富豪的，而且现在城市改造进程加快，不断有新的拆迁户涌现，拆迁户都是要买房子住的，因为他们是刚需。这是第一部分买得起房子的人群。

第二部分买得起房子的人群诞生于中国现阶段产业资本的整合。很多人从产业退出资本，退出的这部分人是买得起房子的。他以前在小县城里经营一个厂，这个厂被收购了拿了一两千万后肯定不在小县城呆了，要到大城市追求一个好生活，去中心大城市养老，而且他们的子女也在上海北京等大城市工作生活，也需要在城市里买房。这部分人群是非常庞大的，因为中国的任何一个行业都有几千家甚至有几万家企业，市场经济由自由竞争向垄断的纵深发展意味着99.9%以上的企业要退出，结果就是这些企业主把产业卖掉了来到大城市，接着就会产生对于房子上千万套的需求。他们的资金是很丰厚的，他能支付

得起像北京、上海、广州这些城市的房价，。

第三部分人群实际上是城市原住民的一些资产的整合，有可能家里有好几套房，原来有一两套房或者是小房子换大房子，原来的这些城市居民为了子女结婚，也要换房子，这就有一个提高的过程，而且这个提高是有积蓄和积累做保障的，尤其对于现在独生子女来讲上面四个老人把他们的积蓄要变成房子而不是攒钱，尤其在通胀的压力下他们更需要把积蓄买成房子，这样实际上就变成中国买一套房子是六个人来承担。而西方的房价收入比是什么概念？没有老人的支持了，同时小两口的话一般女方不工作，所以西方实际上是一个人来支撑整个家庭的，这个差别是很巨大的。西方是一个人支撑一套房子，中国是六个人，所以对于城市原住民来讲房子是买得起的，相反外来人口新移民是买不起的，在北京上海没有家族积累、父母也没有多少钱的凤凰男，会发现自己虽然很成功也买不起房子。

第四部分买得起房的人群就是灰色收入阶层。中国的灰色收入非常大，各种各样，而且可以很高，有关统计显示灰色收入是非常高的，包括很多行业发的奖金，对于中国的金融业和证券业有这些奖金人均都要在上百万以上，包括国企发的超额福利等等，这些在我们的房价收入比和收入统计当中是并不体现的。

最后，在高度发展的中国，在北上广等核心城市，事实上提供了很多超级的赚钱机会，因为它可以辐射全国市场，在北京动物园服装批发市场，一个摊位大概一年利润几百万很平常，而在雅宝路上一个摊位一年的利润可以上亿。甚至公共汽车站旁边的一个报摊一个月也是能收入上十万的，这些挣钱的超级机会在其他的一些中小城市是不可想象的。在这个城市里头有很多钱在运转，所以很多人是买得起房子的。由此可见，所谓中国老百姓买不起房的问题，实质上是一个社会财富公平分配的问题，而不是真正意义上的房价虚高的问题。

典型案例：

这是2010年7月21日《京华时报》报道的钉子户情况。该房子170平米位于朝阳路扩建的关键位置。



据报道下岗受伤职工钉子户孟老太说，她的要求是每平方米给3万元补偿，除此以外，还要给他们3间五环内的门脸房。孟老太说，她不要求小康，只求温饱。

这已经是钉子户在媒体的压力下比较收敛的要求了，但是就算按照她的这个拆迁标准，也要给她510万元现金外加170平米的门脸，在朝阳路的五环内的商业沿街门脸房价格是每平米超过6万元，也就是这三间普通的房子可以得到的拆迁补偿将达到1500万元以上。

我们仅仅以她即将得到的510万元现金计算，这个数额不要说是在中国，在美国也是TOP5%的富人了。所以在这些人的眼里的温饱是怎样的温饱呢？

二、财富井喷：中国房价的非泡沫性

房价暴涨就让各色人等众口一词地说房地产是大泡沫，但是不能

把泡沫与暴涨简单地等同起来，要看到的房价暴涨的同时，中国的实际GDP也是暴涨的，而且上涨的幅度超过房价，GDP增速超过房价增速难道不是对于房价的非泡沫性最好的注释吗？而日本在《广场协议》后近5年时间里，地价每年以15%的幅度增长，而同期日本名义GDP的年增幅只有5%左右，日本的房地产泡沫的时候房价的增长与GDP的增长是明显脱节的。而近几年来居民储蓄存款每年增速20%，也是超过这些年来房价的平均增幅的，居民储蓄存款一年就新增几万亿之巨，目前的总量约40万亿。而2009年是房贷增量最大的一年，个人房贷余额也仅仅新增了1万多亿而已，总量才四万多亿，也就是说个人房贷余额的总量才仅仅相当于一年的居民储蓄存款增量，这里还没有计算企业存款的增量，企业存款里面的民间资本和老百姓持股也是有不少份额的。而中国的广义货币M2放量增长，2007年12月末，M2余额为40.34万亿元，到2011年5月已经是接近80万亿了。这样的货币增长量面前，房价又怎能下降呢？因此对于中国所谓的泡沫问题绝对不能人云亦云。

中国房价暴涨但是核心城市核心地区的拆迁户是有钱买房的，大家可以看到房价背后经济支持的端倪，而对于各方叫嚣的中国金融和房地产泡沫严重，有一个数据很能够说明问题：中国人民银行公布《2009年中国区域金融运行报告》(下称《报告》)显示，截至2009年年末，全国中外资金融机构人民币个人住房贷款余额达4.4万亿元，但个贷不良率持续下降，仅为0.6%。我们从这样的数据就可以看到中国的房地产远远没有达到世界金融危机和次级债危机的水平，以中国这样的存贷利息差，中国的房贷才0.6%的不良率就是毛毛雨，同时与GDP相比，占GDP10%出头的总房贷也是非常安全的，即使是只计算普通人的总收入，这样的数额也是不高的。根据全国总工会第六次职工调查所获资料数据：2008年7.75亿普通劳动者的劳动收入只占GDP的29%，平均年收入11277元，也就是年总收入8万多亿元。房贷总额只不过是

他们收入的一半，而平均十多年的贷款期每年的还贷远远低于统计中的数据，这里还没有计算财产性收入和老板、老总等富人的收入，中国房地产的真实问题是地区间的不平衡导致某些地区的房价过高和泡沫。房地产是否有泡沫可以从金融风险角度来看，金融风险从房地产占金融资产的比重有清晰的指标，全社会银行信贷资产总额中直接间接进入房地产行业的比重是否超过或者是接近60%，这就是美国次贷危机和日本泡沫破灭前夕的状态，目前为止房地产业占银行信贷资产总额的比重按照房贷总额4万多亿计算还不到20%，属于很安全没有泡沫的阶段。

还有很多人提到中国的房地产总价值达到了惊人的90万亿，这样的估值超过中国GDP的2倍，是日本房地产泡沫最高时期的水平，远远高于美国。但是美国的土地人均占有量远远超过中国，而且美国是乡村居住方式，因为没有集中供热和在车轮上生活，这样的居住方式意味着极高的资源消耗，中国是无法比的；而日本我们要看到的是其房价低的重要原因是粮食价格高昂，粮价高昂也就意味着日本人的恩格尔系数并不低，如果日本的粮价与国际接轨，如果日本的粮价所占有的支出达到中国的水平，日本的房价肯定要超过香港的水平！更有一点就是在中国经济的现阶段，老百姓的主要财产就是房子而不是经济发达后的多元化财产，老百姓的自我服务没有变成第三产业的GDP，美日的第三产业的比重是超过中国一倍以上的。再有就是中国的通胀压力和国民的保值投资渠道匮乏，根据国家统计局发布的数据显示，2011年5月份我国居民消费价格(CPI)同比上涨3.1%，进一步拉开了与一年期银行存款利率2.25%间的差距，继续延续着居民储蓄负利率的格局。这样出于老百姓财产保值的需要，国内房价也要有一个透支价格的过程。还要看到中国正在进行工业化而美国、日本等国都是工业化终结的后工业化社会，美国也是从同样的历史过程中走过来的，当

年美国工业化的时候，美国帝国大厦的每平米造价按当时的购买力是与一辆福特轿车相当的，而帝国大厦的总造价若以白银计算超过一亿两，以银价的低点计算甚至超过2.5亿两，是我国当年超过美国太平洋舰队规模的北洋水师的2000万两白银造价的10倍！因此西方工业化时代的房价与GDP的相对价格，绝对不是今天的样子。现在中国的城市不跟欧美相比，跟同等发展中的金砖四国相比，上海、北京目前的房价按平均水平是巴西的一半，孟买的三分之一，莫斯科的六分之一。这里要看一下印度，一家在线房地产调查公司“环球资本概览”曾对全球112个城市的房价进行调查，最后评出2008年全球最贵的房价。孟买房价居第十位，每平方米房价约9080美元(约6.2万人民币)。据印度媒体报道，印度金融中心孟买要建造一栋世界最高的公寓楼，此楼高约442米，共117层。公寓出售将从本月晚些时候开始，每套底价7500万卢比(约合163万美元)，其中一些豪华多层公寓售价可能高达1050万美元。印度的人均收入和GDP均大幅度的低于中国，印度的人均可利用土地是高于中国的，但是印度核心城市的房价是远远高于中国的核心城市的，这也是中国房地产非泡沫的一个重要证据，但是西方鼓噪印度的房地产泡沫远远没有中国的声音大，因此对于西方声音背后的原因是要深思的。

还有人说中国的房价收入比的问题，这也要从统计数据上再挖掘，而不能就数据言数据。观察中国的收入统计不可忽略的一点就是必须提到中国的地下经济，其实很多收入是没有统计进来的，比如：很多个人和企业都在避税，那么他们少交税的收入就不在统计之中，还有就是公务员、国企等私下发放大量的奖金、财物，报统计也是肯定不行的，有些公务员私底下拿的钱比公开的收入还要多几倍？之所以造成统计数据上的比例失调，实际上是统计数据出现了问题。在统计房价上，交易的房价和实际的存量房价是不同的，中国大多数人实

际住在房改房和宅基地，房改房等的价格远远低于房地产的交易价格，而现在统计的是房屋销售的平均价格。如果把房改房和宅基地统计进来，存量房和房改房的价格要按照取得价格计算，那么房屋价格平均值就低多了。如果你不计算这些存量房和宅基地，那么你就别使用社会平均收入这个数据，应当使用买房人平均收入，这个数据要重新统计，肯定比社会平均收入高多了。

还需要说明的是房价与收入的比例要按照人均住房面积与人均收入进行计算，无论是按照15平米的小康标准或者是20平米左右的平均标准进行计算，你新买一套房屋一个人或小两口住，人均住房面积达到50平米以上，在中国是远远超过平均值的，甚至是社会人均平均住房面积的好几倍，显然要有房奴的压力。

依据新华网北京的报道，2011年1至4月，北京市城镇居民人均可支配收入突破万元，达到10069元，4月份，北京房地产市场二手住宅成交均价为15238元／平方米。按照15平米的小康标准，并考虑总收入要高于可支配收入，这样计算出来的房价收入比值是5到6倍，这里没有计算灰色收入，没有计算各种补贴房屋的价格，所以即使按照国际惯例，中国的比值还是低的，问题在于所有的年轻人均为独生子女，都不和父母住，要求独立住房远远高于平均的住房面积，但是他购买房屋是全家族的支持，如果按照家族的收入一起算算呢？我们再反过来计算，你购买房屋是全家支持的，你占有的房屋只有一部分。如果小两口结婚是家族买房，那么四个老人一个孩子，平均房价由7个人来承担，那么这个系数计算出来就更低了。

2010年8月27日《北京晨报》报道《北京人27岁开始买房，比发达国家提前一代人》称：链家地产市场研究中心与光大银行新近合作完成的一份报告显示，尽管北京房价过去三年不断高企，然而北京首套房贷者的平均年龄只有27岁，比发达国家要快一代人的时间。这份

题为《北京市二手房贷分析报告》对于2007年1月至今年8月北京市二手房贷的结构变化进行了详细的分析，得出的结论是：当前北京首套房贷者的平均年龄只有27岁，该数字远低于其他发达国家和地区，其中日本和德国为42岁，我国台湾为36岁，美国首次购房年龄也达到30岁以上。中国人购房的年龄也可以看出购房根本不是一个年轻人的能力所能及的，必须要家庭支持，而年轻人的心态却使得年轻就要拥有房屋成为“必然”。据新浪网财经频道2010年10月5日报道，购房者年轻化趋势明显，数据显示，2006年广州楼市20～30岁购房者比例不足9%，不过随着楼价快速上涨，购房者年轻化趋势十分明显，现在这个比例已经接近20%。房地产市场的购房主力已由原来的35岁左右下滑到30岁以下。在广州，20～30岁的购房者占比已经从前两年的10%上升到20%。房价涨和买房人的年轻化，一方面说明房价还让社会购买力能够承受，另一方面中国的年轻人对于房子的心态也是重要的。买房年龄的下降，说明社会对于房价的承受能力是增强的，如果社会难以承受高昂的房价，买房年龄就会不断延迟。

更重要的是北京这样的大城市的买房人群的收入不是北京的人均收入，买房人群的收入要远远高于社会的平均收入，因为到北京买房的是全国的富人甚至是全球的高收入人士，如果以买房人群的收入来计算，北京的房价收入比将极大地降低，因此中国的房地产泡沫论要么是只看到表面现象，要么就是带有各种经济目的的。中国各个行业的工资差异也是极大的。据中国上市公司的公开数据分析，金融业依然是职工平均薪酬最高的行业，2009年达到人均13.6万元，而职工薪酬最低的行业是综合及建筑建材，这两个行业的上市公司职工人均薪酬只有1.1万元，如此看来，建筑公司对打工人员发放的工资仍是偏低的。以全国人均住房面积20多平米平均房价4000多元为基准，金融业的从业人员的房价收入比还不到1，但是对于建筑行业就达到了接近

10，如果考虑到粮食消费是一个固定的数值，以可支配收入计算的房价收入比就更加畸形了。因此农民工基本是无法买房的，城市流动人口也很难，而银行等高收入行业人员却可以轻松买房，一个劳动力流动的市场是不应当有这样的差距的，房价问题的社会分配不公再次显现。

依据北京工业大学和中国社科院社科文献出版社联合发布的《2010年北京社会建设分析报告》公布的数据。目前北京中产阶层在社会阶层结构中所占的比例已经超过40%，约540万人。从收入状况来看，北京市统计局7月16日公布的2009年北京职工月平均工资为4037元，《报告》调查的中产阶层平均月收入为5923.18元，中产阶层家庭平均月收入为10007.96元（家庭人均月收入为3692.97元），而北京城市居民家庭平均年收入水平22417元。鉴于调查中发现中产阶层低报收入的情况十分普遍，因此，中产阶层实际收入应高于调查结果。我们以此得到北京有540万人的人均家庭收入达到了12万元以上，以北京二手房成交均价15000元左右计算，购买一个70平米的房子的时间是8年左右。根据2010年7月11日法制晚报报道，俄罗斯一家国际房地产咨询公司最新公布的研究报告显示，全球36个城市的工薪阶层当“房奴”的时间存在很大不同。以购买一处地处城郊住宅区、面积为70平方米公寓的平均售价为标准，研究选择的年收入数据也是多国大城市的中层收入水平居民的平均年收入。其中的巴黎、伦敦、东京、悉尼、罗马等西方城市都要高于这样的结果1倍左右，是16年。中国的问题是有大批的人均低收入阶层，如果以北京的平均收入而不是540万北京中产的平均收入，那么就是25年，但是在北京这些低收入者是被排除在买房人群之外的，这不是泡沫问题而是中国的社会问题、分配问题。

北京等地的豪宅动辄是上千万到几千万，很多人会说没有人能够消费，这里我们不说全国的富人怎么样，北京的一些额外的机会所带

来的收入都是惊人的。北京的一个早点摊很多一个月挣1万的，报摊有一个月挣10万的，秀水等处市场内火的服装摊一个月是100万，到国贸的服装店有一个月1000万的,至于一个汽车销售公司，有一个月1亿的，北京造就多少财富呢？中国是工薪阶层和农民太穷！对服装摊算个小账：以一天12小时一月30天计算，挣100万是每分钟赚50块，对于那些人流大抢购的服装摊是不困难的，因为还有俄罗斯的批发大客户和欧美豪客，所有业内人都知道秀水、雅宝路甚至动物园的批发服装摊的销售量就可以养得起一个甚至几个服装厂的，开厂的比不上练摊的，资源分配是不合理的。对于一个国贸店，一套服装几万块，利润率是60%，1000万利润也就是每小时销售一套服装而已，对于一小时卖一套服装的商店，外面的人看这个店里就几乎没有什么人！现在雅宝路服装鞋帽批发大户上亿的也很多了。几年前我的一个在国贸做服装的朋友对地产名人潘总说：我年销售15个亿，服装是多高的利润率，你卖那么多房子有我利润多吗？所以对于北京这样的大城市不要仅仅看着房价高的离谱，背后产生的挣钱机会也是惊人的，所有这些都是中国的分配问题，中国的工薪阶层和生产阶层的收益太低了，你买不起房不等于其他人也买不起，能够有钱买的除了拆迁户外还有庞大的人群，这也就是房价的上涨没有脱离居民储蓄总额最生动的微观解释。

事实上在中国总价600万元以上的房子最不愁卖，300万元的房子反而卖不出去 。300万是不上不下，富豪看不上百姓买不起，从豪宅好卖的背后可以看到社会流动性的不均衡，而豪宅的需求也表明中国富豪产生速度很快，社会财富并非过度向少数人集中，因为没有新富豪就没有新购房，新富豪不断产生也是社会活力的体现。

泡沫说还有一个论点就是租售比，中国为什么租售比这么低？租售比低是否可以证明是泡沫？租售比低是否就一定是不具备投资的价值？对于中国这样的高速发展中国家，收入绝对值的增长是十分快速

的。这也表现在我们20年收入增长几十倍上，也表现在我们居民储蓄额的大幅度增长上。那么未来的收入绝对值如何增长呢？在经济全面高速发展背景下当然还是高速增长。即使不考虑通胀因素，20年之后的收入绝对值的增长也会超过10倍的预期。按谢国忠的理论，中国人均收入未来5年将增长4倍，那么房价5年涨4倍也就顺理成章了，为什么房价就不能随着收入的增长而增长？所谓投资投机住房的目的绝不会是租赁收益，而是房价的升值预期下的涨价，房价收入比是要与股市的收益和老百姓的平均存款利率比的，中国的存款60%是活期存款，平均存款利率极低，而股市市盈率超高，中国股市市盈率的高企背后是中国经济的高度发展，美国纳斯达克网络股等新兴产业的科技股市盈率远远超过中国股市，相反在金融危机中科技股是相对稳定的。投资投机需求的强劲增长，很多投资房暂时进入租赁市场，带来的是租赁市场的价格低廉，而我国2010年伊始调控打击房屋的投资、投机需求，结果马上就是房屋租金的暴涨，房屋租售比的背后是房屋投资需求在高速增长的市场下的异化，而不是泡沫问题。

最后我们还要考虑到的就是通胀因素。土地是资源，以各种资源作为购买力衡量的时候就可以发现房价的暴涨远不是那样过分了，黄金从300美元暴增到1800美元（2011年8月），而石油就算是2008年危机以后下跌了也是70多美元，因此房价暴涨与各种资源的暴涨是一致的，我国人为地控制了粮食价格从而控制了CPI，人为地控制了能源价格从而控制了PPI，但是多发的货币和通胀总是要有出口的，那就是在CPI、PPI里面都没有的房价要暴涨。而中国的通胀压力是来自于美元的贬值和世界大宗商品的暴涨，是输入性的通胀，是通胀性的泡沫，在世界都通胀的情况下，不能单单说某一种商品是泡沫，这种泡沫本身是世界博弈的一部分，按照货币的价值尺度功能，货币的通胀贬值是用来衡量商品价值的尺度变化了，不是商品本身的价格变化了，因

此对于商品本身是谈不到泡沫的。

还有人从住房空置率的角度来论证中国房地产市场的泡沫特征。据报道国家电网公司2010年在全国660个城市的调查显示，有高达6540万套住宅电表连续6个月读数为零，这些空置房足以供2亿人居住，据称这些都在动摇着整个中国房地产市场的根基。

但仔细想一下谁的房子会空着也不租？尤其是在当前租金暴涨的时候，投资人是不会不要收益的，只要出租电表就不可能为零，这样问题就解开了。

如果是富人，就有多套房的度假需求，中国沿海的很多房子就是这样的度假房，度假房肯定是六个月电表为零的，还有就是业务需要多地跑的富人也是多地置业的。你有多套房分身乏术肯定要有半年不住的房子，但是这些房子都是这样统计意义上的空置房。中国的富人很多不止一套房，同时这些房也不会到市场上抛售出租，占中国总人口5%的富人绝对数量可是6000万！

再有就是很多从小城市到大城市的人，户口进不来，老家的房子肯定要保留，否则户口都不知道落到哪里！京沪外来人口有多少？他们很多老家县城都有房子就是无法打理只能放着。

还有就是大量的移民人员、出国人员的房子，中国每年移民出国数百万，又有多少套房子？

还有就是统计的误差了，因为很多房子你敲不开门就无法查表，电力公司只好记录为零用电，而对于使用IC卡电表的用户，半年乃至一年没有买电不等于没有用电，尤其是多地跑的人员，没有人知道他们中间有没有回来过？这样的误差也是很大的，而且是只多不少的带有方向性的误差。

以上的房屋是空置房吗？这些房内都是有很多业主的私人物品的，也都无法出租，肯定电表数为零，所以中国的电表数据不等于房

屋的空置！且以中国人口的基数，如果10%的人有第二套房，5%的人有第三套房，而住房是分身乏术的，这是多么大的一个数字?

当统计是先入为主并且为特定需要而统计的话，这样的统计就会沦落为利益集团的工具和御用文人的数据，会给我们的社会带来持久的灾难。

所以中国的楼市不是一个泡沫市，别看西方的主要媒体和分析家不断地说中国楼市的泡沫，但是境外的热钱却对于进入中国房地产市场乐此不疲，如果真的是泡沫他们绝对是避之唯恐不及的。西方的这些热钱操盘手是投资家，而评论家是他们所掌控的吹鼓手。从这个角度也可以认识到中国的楼市并非泡沫，对于市场表面的声音要深度地分析，更何况对于泡沫这样的投机因素市场不会形成长期趋势的，可是房价却是已经暴涨很多年了，而且金融危机、次贷危机不但戳破西方房价、股市等等的泡沫并且造成极度恐慌的背景下中国的楼市依然坚挺，因此对于楼市的非泡沫和房价的上涨要从更深层次上认识，不能被市场上的吹鼓手所蛊惑。

背景资料：中国的灰色收入

2008年中国最高收入的10%家庭人均可支配年收入不到4.4万元，而我们用模型分析法的推算结果是13.9万元，是官方统计收入的3.2倍。2008年全国居民可支配收入23.2万亿元，比国家统计局的统计高出5.4万亿元。

2008年中国灰色收入达5.4万亿元，远高于GDP增速。

http://www.sina.com.cn　2010年7月19日　01:19　《新世纪》—财新网

再算"灰色收入"

官员虚报瞒报财产可予免职 只申报不公示成新规短板

2008年中国"灰色收入"高达5.4万亿元。与2005年的测算相比，扩大了近1倍。

□王小鲁 | 文

中国城镇居民收入到底有多高？收入差距到底有多大？2008年官方统计显示，中国城镇居民人均收入不足1.6万元，城镇最高收入10%的家庭人均收入不足4.4万元，这是否反映了中国城镇居民收入的实际情况？

统计上如此低的居民收入，怎样解释中国房市的火爆和房价的持续高涨？巨额的居民储蓄存款来自哪里？冲击房市、股市、流向境外的海量个人资金来自哪里？我曾在2007年的研究报告中提出，国家统计局有关城镇居民收入，特别是关于高收入居民收入的统计数据需要大幅度修正。

2009年，我们做了城镇居民真实收入支出的第二次调查，并进行了一系列分析研究。这次调查，目的在于取得真实可信的数据，并以此为基础推算收入水平与若干消费特征参数的关系，但不能用于直接推断城镇居民的总体收入分布。

在收入与消费的关系中，一个关键的参数是恩格尔系数(即食品支出占消费支出的比重)。经济学界普遍承认，恩格尔系数是一个收入水平的指示器，其下降反映收入水平的上升。基于此，我们可以使用统计学或计量经济学方法，找出居民家庭的恩格尔系数和人均收入水平之间的真实关系，再利用这种关系来检验居民收入统计数据。

为了排除其他因素对恩格尔系数的影响，使结果更可靠，作者在大量调查数据的基础上，分别使用了分组比较法和计量模型

分析方法估算收入水平与恩格尔系数之间的关系。

后一种方法控制了对恩格尔系数有影响的若干变量，包括城市规模、地区差异、居民教育水平、家庭规模、就业面等，得到了收入水平和恩格尔系数之间影响系数的可靠结果。在此基础上，作者对官方公布的城镇居民分组收入统计数据进行了重新推算。

推算结果发现，中国最低收入、低收入和中低收入组居民的统计收入略低于推算收入，但差异不太大。从中等收入组往上，统计收入与推算收入的差距逐级增大。差距最大的是占城镇居民家庭10%的最高收入组。

国家统计局数据显示，2008年中国最高收入的10%家庭人均可支配年收入不到4.4万元，而我们用模型分析法的推算结果是13.9万元，是官方统计收入的3.2倍。这与作者2007年调查报告的分析结果基本一致。

这些未能反映在居民收入统计的收入可以称为“隐性收入”。其产生原因并不是统计调查方法或计算的错误，而在于官方统计调查难以取得高收入居民的真实收入数据。“隐性收入”的存在，使全国平均的城镇居民收入比原有统计提高了1倍，达到人均3.2万元。

计算说明，中国城镇10%最高收入家庭的“隐性收入”占城镇居民“隐性收入”总量的63%。而20%的高收入家庭居民的“隐性收入”，占全部城镇居民“隐性收入”总量的80%以上。中国实际居民收入差距要远大于官方统计。

按城镇居民家庭10%分组，2008年城镇最高收入与最低收入家庭的实际人均收入差距是26倍，而按官方统计计算则只有9倍。按城乡居民家庭10%分组，最高10%与最低10%家庭的人均收入相差65

倍，而按官方统计算只有23倍。

据作者推算，2008年全国城乡居民可支配收入总额为23.2万亿元，这比按国家统计局住户收入统计调查的结果高出9.3万亿元(可视为“隐性收入”)，比国家统计局“资金流量表”的住户可支配收入计算高出5.4万亿元。

由于国家统计局的资金流量表数据是依据全国经济普查资料计算的，我们把这个5.4万亿元的收入视为“灰色收入”。这个“灰色收入”，经由全国经济普查无法发现，但确是客观存在。

与作者2007年报告对2005年收入的估算相比，2008年中国的“隐性收入”和“灰色收入”都扩大了近1倍(2005年中国居民的“隐性收入”4.8万亿元，其中按同样口径计算的“灰色收入”部分2.7万亿元)。而在同期，中国的名义GDP只增长了71.4%。“灰色收入”仍在以快于GDP增长的速度增长。以上推算也得到宏观数据的支持。

根据2008年住户收入统计计算，居民储蓄总额(居民收入减去消费的部分)为3.5万亿元。但实际上仅居民在金融机构的储蓄存款就增加了4.5万亿元。加上居民非贷款购买商品房和自建房投资、居民自有资金对实体经济的投资以及居民对股票、债券、期货、黄金、外汇等金融产品的投资，居民储蓄总额估计在11万亿–11.5万亿元之间，比按国家统计局数据计算的3.5万亿元高出7.5万亿–8万亿元。

再加上居民消费支出的遗漏，国家统计局统计上遗漏的收入估计至少在9.5万亿–10万亿元之间。与作者计算的9.3万亿“隐性收入”的结果基本吻合。但不排除本报告仍一定程度上低估了“隐性收入”和“灰色收入”的可能性。

由于中国的“隐性收入”数额巨大且分布高度集中，其主要

部分(即经济普查无法发现的5.4万亿元)不能看作正常的统计遗漏，而是“灰色收入”。所谓“灰色收入”，主要指两种收入。第一是法律法规没有明确界定其合法或非法的收入，也包括那些违规违纪但不违法的收入；第二是实际上非法，但没有明确证据证明非法的收入。

巨额“灰色收入”的存在，说明国民收入分配已严重扭曲。而其来源主要是围绕权力对公共资金和公共资源的分配而产生的腐败、寻租、侵占公共资金和他人收入、聚敛财富等行为，以及垄断性收入的不适当分配。

由于存在巨额“灰色收入”，中国国民收入的实际分配格局和分配流程已发生改变。全部居民收入在国民收入中的实际份额高于国家统计数，而该份额下降的速度则慢于统计数。但这并不是一个好消息。

这是因为，居民收入中，劳动报酬所占份额比国家统计数更低，下降更快(2008年居民劳动收入占国民总收入的比重从2005年46.7%调整到42.3%)，非劳动收入的份额则更高(2008年非劳动收入占国民总收入的比重从2005年9.9%调整到24.4%)。

这导致中国城镇居民的收入差距急剧扩大、分配更加不公。基于一定的假设条件估算，“灰色收入”占国民总收入的比重可能在15%左右。这些增加的非劳动收入并不是正常的资本收益，而主要是来自不合理的初次分配和再分配；同时也包括非法收入，包括来自政府资金、企业资金及资产以及土地等资源收益的流失。

“灰色收入”的大量存在严重扭曲了国民收入分配。这说明，权力在缺乏有效制约和监督的情况下，会自发趋向于追逐经济利益，造成权力和资本结合，导致对社会的侵占和掠夺与日益

严重的分配不公和社会冲突。

这是最大的不稳定因素，是对中国前途的严重挑战。这也说明，中国尽管经历了30年经济体制改革，但在政治体制改革方面已严重滞后。要改变这种状况，不仅需要励精图治，严惩腐败，更需要推进政治体制改革。

在当前，要防止居民收入差距快速拉大，首先要推进财税体制改革和政府管理体制改革，建立阳光财政，确保社会公众对政府的监督和对公共事务的参与。只有这样，才能改善收入分配，缓解社会冲突，保证持续发展。

作者为中国改革基金会国民经济研究所副所长、研究员。本文是《灰色收入与国民收入分配》研究报告的摘要，全文将刊于中信《比较》第48辑

对论

严防“中等收入陷阱”

□高辉清｜文

目前，中国已步入中等收入国家行列，有望跻身发达国家，但也可能由于分配不公、收入差距悬殊而步入“中等收入陷阱”。近40年来，世界经济发展史清晰地显示：凡是坠入“中等收入陷阱”的国家，几乎无一例外都是分配严重不公、非正常收入规模较大。

正因此，王小鲁关于中国灰色收入的持续研究就显得很重要。其研究结果显示，近年来，中国“灰色收入”不仅规模大，而且增速很快。2008年比2005年增长了将近1倍，远高于GDP增速。

按国家统计局的口径，中国的基尼系数(衡量收入差距)已接近临界点。如果再计入巨额“灰色收入”，收入差距则早已陷入了

警戒区。也就是说，中国或距离“中等收入陷阱”并不远。

对上述测算结果，许多人会有不同的看法。比如，该研究调查的样本较少，以小样本做推断，能否得出准确的结论，理论上确实存在一些难题。但是，这个结论依然具有相当的可信度。

2006年，我们也曾做过一个类似的研究。在不同口径下，我们估算得出，2005年非正常国民收入分配总额为3.8万亿–5.9万亿元。就其中间值而言，与王小鲁对2005年的测算数相当接近。

王小鲁关于中国“灰色收入”的最新测算，值得决策者高度重视。中国欲避开“中等收入陷阱”，必须在做大经济蛋糕的同时，确保切分蛋糕的正义性，严防权力与资本的结盟。

作者为国家信息中心经济预测部研究员

专家称全国5.4万亿灰色收入未纳入统计

http://www.sina.com.cn 2010年7月30日 09:19 21世纪经济报道

2008年全国居民可支配收入23.2万亿元，比国家统计局的统计高出5.4万亿元

见习记者 胡雅君 北京报道

“我现在满脑子里都还是之前做课题时候的数据”，对于采访中一两次的出神，中国经济体制改革基金会国民经济研究所副所长王小鲁有些歉意的解释。

他所说的课题是指刚刚完成的 “灰色收入与国民收入分配”研究报告，该报告显示2008年全国城乡居民可支配收入总额为23.2万亿元，比国家统计局“资金流量表”中的住户可支配收入计算高出5.4万亿元。

他认为，被官方统计遗漏掉的这5.4万亿元灰色收入严重扭曲

了国民收入分配现状。

他很担忧社会上和一些政府官员把收入分配改革理解为简单的涨工资，“如果政府只想到用行政手段来提高工资，主要还是只能惠及‘体制内’，可能会拉大而不是减小收入差距。”

“目前的改革既需要有政治决心，也需要有一个综合性的权威改革机构来推进”，他认为如果没有这样一个超越部门利益的机构，改革难获实质推动。

背景资料：中美薪资对比

BW中文网讯，很多各行各业小有成绩的精英们在事业达到一定程度的时候，断然选择移民，不再在国内发展。他们认为国外发达，生活质量自然会高得多，而且在国外更易于生活，来自各方面的压力都会小。但其实这种想法是很片面的。

中国的低收入者肯定比国外低收入者过的差，但是富人绝对和国外一样，甚至超过国外。再说说一个现实的问题，中国人月薪多少才能达到发达国家普通人的生活水平呢？以美国和加拿大为例，换算成人民币是如下数字：

(1) 月薪8000-15000元人民币属于低收入者，一般职业都是洗盘子的服务员或者效益不太好的工人，这样的收入大概可以在美国租一个单身公寓，可以养一部轿车。但是买房比较困难，不敢去外地旅游，但是可以吃饱穿暖，但吃的不够好，可以说过的比较节约。如果在是中国内地的一个地级市大概3000-4000月薪就能达到这种生活水平。

(2)月薪15000-30000元人民币在美国属于技术性白领或者有一定学历的职员，比如：好企业的技术工人 或公司职员或者中小学教师等职业;这样的收入大概可以供一套房和买一部日本车，但是

日子也是精打细算，但是几乎存不到什么钱。在中国内地一个地级市，像黄石、商丘这样档次的城市月薪5000-10000元的收入应该可以达到这种生活水平， 甚至活的比这还潇洒。

(3)在美国月薪上3万人民币的阶层是属于收入比较高的阶层，比如：大学教授、医生等。一个大学教授大概年薪7 万美元，扣税和保险后大概只有5-6万美元年薪。国外的个人所得税特别高，在加拿大年薪上10万加元的(相当于人民币年薪68万)，要扣40%的税，最后只剩下6万年薪。如果在内地中部地区的地级城市能拿一万以上月薪就能达到美国的大学教授和医生的生活水平。中国内地城市月薪上一万的小老板多的很，上千万的富豪也很多，搞房地产的老板更是远远超过美国的金领阶层的生活。也就是说并不是中国人比美国人收入少，而是国外的贫富悬殊没有中国这样大，中国的富人税收比较少。中国的真正问题是广大的普通劳动者等收入太低了，但是那些在中国能养房和买车的家庭，可以说生活不比国外差多少。那些各行各业的精英们完全没必要“胜利大移民”。

其实要谈这个问题还可以谈很多。美国国土面积跟中国差不了多少，但是人口比中国少的多，他们住房面积肯定比中国大。所以你要比房子，中国即使生活再好，也比不赢，除非中国人口也减少到2亿多。在这样庞大的人口基数下，中国能有如此大的发展实属不易，试想中国人口减少到2亿我国会怎样？竞争当然也不会像现在这么激烈了。但是我们有我们的优势，我们的人工服务费便宜，我们去按摩、美容，请家庭教师的费用比美国低的多；另外在外面吃饭比美国便宜的多，而且营养丰富。

即使在内地不太发达的小城镇，月薪上3千的人大有人在，在内地的小城市，月薪上3000的人可以肯定比美国同等收入的人过

的好。所以说中国普通老百姓的生活比美国顶多只有4、5倍的差距，绝对没有像某些人鼓吹的那样差距几十倍。

可以看到如果以买房人群来看，中美的差距就更小了，再以家庭计算中国是双职工家庭而美国是一个人工作，最后再计算灰色收入，我们就可以知道中美的收入差距尤其是在购房人群的收入差距是没有那么大的，但是他们可以用于购房的支出却极大，因为中国的食品价格、服务价格如果都折合成为人民币的话，是远远低廉的。

三、四万亿投资价值：房价的成本支撑

理解中国的房地产没有太多的泡沫，更关键的在于房地产的增值是有经济成本支撑的，是消耗了大量的资源和劳动的，根据政治经济学的价值理论，这样的增值是价值的增值而不是价格的波动，对于内在的必要劳动时间和资源的消耗支出转化而来的增值所造成的变化，是价值的变化不是价格的变化，所谓的泡沫是针对价格而不是价值的。

这样的价值的增值就在于大量的市政投资建设、大量的基础设施建设、大量的教育医疗投资、大量的地方补贴等等，所有这些投资都转化在土地居住权利上，这样的价值增值是空前的。

以北京为例进行估算分析，在宏观上以这个城市为整体来看，操控这个城市的政府就相当于一个大的开发商，所有居住在这个城市的人们，不计算农村人口和大多数外来人口，可以把基本的受益面锁定在1000多万人左右，，北京的人均居住面积大致为15-20平米，也就是总量2亿平米的房屋，这2亿平米作为分享城市整体投资的基数。

现在北京以及中央政府对于地区的投资，有多少转化为了地方的土地增值呢？下面逐一进行列举：

首先是地铁和道路，北京已经投资和将要投资的地铁是5000亿元左右，地产有一定的超前性，规划中的地铁也应当计算；同时道路的投资也超过2000亿元。地铁的车票只能满足地铁的运行（即车辆和电费等）费用，投资与道路一样是要反映到土地的增值中的。这些就相当于开发商建造了非常好的小区道路。

其次是北京投入的拆迁费用，每年北京的拆迁支出就超过1000亿元，这几年起码也有5000亿元，拆迁的成本也是要记入土地的成本之中的。

再次就是北京的文化建设，仅仅是国家大剧院，每个座位成本就达到75万美元，还有为了奥运大量建造的场馆，总投资超过2000亿元。这些设施的门票也仅够补偿维持费用，这相当于开发商为业主建立了非常豪华的会所，这些也要反映到土地的增值中来。

还有就是教育卫生的投入，北京的大学集中，医院云集，这些机构都带有强烈的福利性质，相当于开发商为业主建立了非常好的社区医院和学校，肯定要反映在房价中，这些教育卫生的投入几年来也超过3000亿元。

再有就是政府的各种福利补贴，比方说控制物价、社保和低保、低价的公交车票、廉价的供暖和燃气水电等等，这些相当于开发商补贴了物业费，物业费低的背后肯定也要房价体现，几年来政府的这几方面的补贴也超过1500亿元。

除此之外北京的公园和绿化、环境保护建设也很重要，这相当于开发商在建设社区环境，北京的绿化投资非常大，拆建绿化隔离带投资极大，同时还有就是为了治理风沙的防护林建设，还有就是污水处理、给水市政等等的建设，几年间投资也不少于1500亿元。

另有一点非常重要，就是今年开始的高铁和高速公路建设，这相当于小区的周边道路建设，中国以北京为起点的高速铁路和公路投资超过万亿，北京得到的价值应当不少于2000亿元。

最后就是在北京政府外，中央的各个部委、党政事业机构和军队也在自己所属的土地上投入巨大，保守估算几年下来也不少于3000亿元。

以上总计就达到了2.5万亿元，平摊到受惠的2亿平米的房屋面积上，导致每平米的补贴投资达到了12500元，这是平均的结果，相当于平均房价要上涨12500平米才与内在价值的增加相符合。

对于其他城市，虽然没有北京这样的大投资和奥运会，但是也在四万亿的刺激下大干快上各种“铁公基”，尤其热衷对土地增值贡献最大的地铁建设，中国土木工程学会秘书长张雁曾对媒体测算：“地铁项目每投资1亿元，将带动GDP增长2.63亿元。以‘十二五’期间地铁建设投资一万多亿计算，将拉动3万亿以上的GDP增长。”目前，国务院对准许修建地铁的城市的最低资格要求是，年GDP总量在1000亿元、300万人口以上、财政收入100亿元以上。想像一下中国有多少城市会轻而易举地达标。

而且这些城市分摊的基数很小，也就是说北京以2亿平米为基数，而一个300万人口的中型城市还不到1000万平米，光是一个县的道路等基础建设投资10亿，平均房价就应当涨1000元，仅仅从这些建设使用的钢铁来看，中国的钢铁产量不但位居世界第一，而且超过第二到第六的国家产量之和。

有可能很多人会说这样的房价中国老百姓承受不了，但是承受不了不是泡沫问题，市场承受不了相当于开发商建造了非常昂贵超前的房子，这些是有成本支撑的，开发商降价销售后如果赔本就不会有人再造了，市场的需求一定要让价格回到成本价位以上的，这就是与泡

沫的本质不同，这也就是价值与价格不同的根本经济客观规律。在经济规律的自然作用下也可以自动地挤出泡沫，根本不需要人为干预。

而我国2008年为了救市，政府投入4万亿，带动各地的地方融资平台的投入就更多，这样的投资大部分是基础设施建设，投资所产生的价值就直接转化为土地的增值，而钢铁、水泥等等重工的投资，大多也服务于基础设施建设和房地产建设，他们需要向基础建设供货获取收益收回投资，其价值也要间接地转移到基础建设和土地之上，有这样的投入，土地价格不暴涨是有违价值的客观规律的，所以自2009年以来的土地暴涨就可以理解，而在2011年3月入春，随着新开工项目的投入和投资深入拉动经济，房地产价格的跳跃就更可以理解了，如果不暴涨倒是极其不正常的了。

2009年全国土地出让总面积20.9万公顷，“招拍挂”出让面积17.8万公顷，占出让总面积的85%，总额为1.59万亿元人民币，这里还不包括各地土地储备的经营收入和与土地有关的税收，但是对于中国的基建投资就更大了，仅仅这两年为应对金融危机的救市，政府积极财政投入就4万亿，而实际的投入和拉动的投入在10万亿以上，这些投入产生了土地的增值并直接推动了房价的上涨，以新增土地和新增投资来计算，以土地出让20.9亿平米新增投资10万亿分摊到三四年来计算，平均每平米的地价里面就要有1500块的基建投资价值增值，与2008年不到4000多块的全国均价相比应当涨价40%以上，这些投入更主要的是在中国的核心城市，因此核心城市的房价就必然出现更大的涨幅和上涨速率。根据国家统计局公布的2009年全国房地产市场数据，无论是近9.4亿平方米的成交量还是估算约4695元/平方米的均价水平，都创出了历史新高。全年房价涨幅24%，平均每平方米上涨813元，也达到了前所未有的水平。这些数据与上述计算的政府的市政投入的增值还是有差距的，如果不是政府的大力调控，完全可以想见房价还将有更大

的涨幅。

而且市场行为是会产生合理预期的，对于政府的宽松财政政策和大力投入，市场是可以在短期内透支未来增长预期的，在这样透支预期的背景下一定有一个先涨的过程。房地产价格的暴涨还有这样的预期过程，尤其是政府的投资拉动把市场情绪从金融危机中的恐慌看衰扭转到看涨，这样的预期拐点效应就特别明显，对于合理的市场预期行为也不应当认为是泡沫而是市场自动调整经济的动力来源，不应当过度地干预。

土地投入的背后，地价是快速上涨的，很多地方高地价的背后就是土地投入，在限制了屯地以后开发商的利润在房价当中是有限的。对于房价里面有多少利润，老百姓认为是巨大的，但是税收等也是非常高的，在不能屯地的情况下，利润在房价里面的比例是很低的，业内人士的表态是在5-15%之间，很多人认为这是不真实的，因为开发商可以做假账，但是对于上市公司而言利润高才有市值高，做假账是得不偿失的，选取地产业的龙头万科看一下就知道了，万科2010年是业绩爆发的年度，净利润增长率达到36.55%，此时的营业收入为5003095.17万元，营业利润2040138.91万元，净利润728312.70万元，净利润率15.7%，想一下房价在2009-2010年有多大的增长？而2010年销售的房屋拿地的时间以2年前计算也就是地价较低的2008年金融危机时期，这样的利润率只有在房价是牛市的情况下才有，房价的上涨是利润增长的主要来源，也就是售价当中只有15%左右的净利润，到房价下滑的阶段，这样的房价的利润能够有5%吗？而万科的资产负债率达到74.68%，加大资产杠杆比例是其利润增加的主要来源。因为国家的调控，万科的财务在急剧的恶化，在2009年底净利润现金含量为173.62%，而到2010年利润增长36.55%的情况下净利润现金含量是30.72%，但是到2011年一季度净利润的现金含量则变成了-163%，万科

的现金流正在告急，房地产业的问题快要来了，因为在大涨的2010年万科的净利润率只有15%，没有降价空间。

还是以北京为例，本来奥运的大规模建设已经透支了北京财政，业界普遍认为北京在奥运过后会有一个真空期，基础建设放缓以消化奥运透支的支出，在上世纪90年亚运会以后就是这样的，但是在国家刺激经济的大形势下，北京的基础设施建设是加速的，城区的6号线和8号线地铁，每公里的建设成本计算了拆迁费用预计都要上10亿，北京城区的房价怎能不暴涨？而在CBD的东扩中政府也是投资巨大，带动了东边楼盘的涨幅达到49%。房山的房子也暴涨了，即使是国家调控以后的限价房，限价也是12500元每平米，最高的已经超过2万了，背后还是房山要修建地铁了，所以房价增长的背后是政府巨额的基础建设投资，这些的投资价值何在？总要有所出口吧？如果投资了以后什么价值或价格都没有变化，那才是政府的投资打水漂了呢！而当前政府投资所带来的价值增值，最后的流向却是先前占据土地的既得利益者，既有开发商也有漫天要价的钉子户，其中的分配关系如何理顺，才是问题的真正关键。

中国交通运输协会向外界透露：截至2010年底，中国已有北京、上海、广州、天津、重庆、南京、武汉、长春、深圳、大连、成都、沈阳12座城市，先后建成并开通运营了48条城市轨道交通线，运营里程1395公里。中国交通运输协会城市轨道交通专业委员会负责人高毓才主任表示，中国城市轨道交通步入黄金发展期，城市轨道交通投资规模大，目前中国国内城市轨道交通的平均每公里建设成本达5亿元人民币。目前中国内地共有36座城市向国家主管部门上报了城市轨道交通建设发展规划，其中有28座城市得到了国家批准。计划至2015年前后规划建设96条轨道交通线路，建设线路总长2500多公里，总投资超过1万亿元。这些资产投资最终都会转移为土地和房价的增值，因为造

价5亿元每公里的地铁以当前的票价完全是补贴，政府补贴的享有权是地铁周边的物业，而地铁本身也是土地的附属物。

因此中国的房价是有成本因素支撑的，中国政府的大规模基础设施建设的价值成为土地使用权的附属物，促进了土地价值的增值，近期政府的巨额投资，更使得土地的增值及其预期得到释放，造成土地增值带动下的房地产价格的暴涨，而这样的涨价给社会所带来的伤害不是涨价本身的问题，而是政府的投资后的一个分配的问题，老百姓怎样从政府的投资中得到好处的问题。

背景资料：中美房地产的GDP比较

2009年，商品房销售额43995亿元，比上年增长75.5%。这个数字相当于2008年中国GDP的1／7。此前，国务院发展研究中心宏观经济研究部部长余斌曾在一次会议上表示，中国房地产投资已经占到总投资额的五分之一到四分之一。但是房地产的销售额、投资额实际上是要转化为与之有关的建筑、配套、原材料等产业的销售和投资的，只有在房地产开发环节的增值才是房地产业对于GDP的真实贡献，其他为房地产业所带动的贡献，这关系到地产业本身的成本与泡沫的多少。

我国房地产的收入里面真正属于房地产自身设计、策划等等带来的GDP增加是很少的，背后是地产带动的其他产业的GDP和成本，房地产里面的建筑业是属于第二产业的，买房人的装修等等的材料也是，为了房屋建设而配套的各种基础设施的建设，如：水、电、气等，也是第二产业的，交通运输等等给社区的保障服务在第三产业的其他行业，而大家的二手房的买卖只不过是一个财富的转移，有亏就有赚，对于GDP没有贡献，GDP计算各个产业的增加值的总和，这样可以发现中国房地产业的GDP增加

值是很少的，远远低于美国，远远低于中国制造业的水平，房地产的背后就是房价的成本硬支撑了，如果房地产业是泡沫的命题成立，那么与之关联的各行各业也是泡沫严重了。

中国的情况：

中国的三个产业划分：

第一产业：农业（包括种植业、林业、牧业和渔业）。

第二产业：工业（包括采掘业，制造业，电力、煤气及水的生产和供应业）和建筑业。

第三产业：除第一、第二产业以外的其他各业。由于第三产业包括的行业多、范围广，根据我国的实际情况，第三产业可分为两大部分；一是流通部门，二是服务部门。具体又可分为四个层次：第一层次：流通部门，包括交通运输、仓储及邮电通信业，批发和零售贸易、餐饮业。第二层次：为生产和生活服务的部门，包括金融、保险业，地质勘查业，水利管理业，房地产业，社会服务业，农、林、牧、渔服务业，交通运输辅助业，综合技术服务业等。第三层次：为提高科学文化水平和居民素质服务的部门，包括教育、文化艺术及广播电影电视业，卫生、体育和社会福利业，科学研究业等。第四层次：为社会公共需要服务的部门，包括国家机关、政党机关和社会团体以及军队、警察等。

其中：第二产业中包括工业和建筑业这个工业里面究竟都有什么呢？主要包括煤炭开采和洗选业；石油和天然气开采业；农副食品加工业；纺织业；通用设备制造业；专用设备制造业；交通运输设备制造业增长，通信设备、计算机及其他电子设备制造业；电气机械及器材制造业以及6大高载能行业，包括，非金属矿物制品业，化学原料及化学制品制造业，有色金属冶炼及压延

加工业，黑色金属冶炼及压延加工业，电力、热力的生产和供应业，石油加工、炼焦及核燃料加工业。还有高技术制造业增加值等等。

而建筑业是什么呢？千万不要把建筑业混淆于房地产业，建筑业是进行国家建设的那些产业，要建设铁路、公路、机场、工厂、房屋等等各种建筑，像赫赫有名的中铁股份，中国铁建，中国建筑工程总公司，中国交建，等等。他们是中国进行各种建设，各种基础设施建设的主要建设者。

根据2008年中国经济普查数据，

中国工业2008年的总销售额也就是总收入约为54万亿元，增加值约为12.5万亿元。而只有增加值才算作GDP。

2008年，建筑业总收入约为6.9万亿元，其中增加值约1.9万亿，而建筑业的GDP就是采取的增加值1.9万亿。

根据经济普查数据，第三产业的情况是：

2008年，交通运输、仓储和邮政业企业法人单位营业收入31168.0亿元即约3.1万亿；

2008年，批发和零售业企业法人单位主营业务收入247482.6亿元即约25万亿；

2008年，住宿和餐饮业企业法人单位主营业务收入6146.9亿元即约0.6万亿；

2008年，我国房地产企业的主营业务收入增加30586.5亿元即约3万亿，

2008年，上述之外其他第三产业中属于企业类的营业收入121696.6亿元即约12万亿，其中，金融业、信息传输及计算机服务和软件业、租赁和商务服务业所占比重分别是59.5%、12.4%和15.5%。2008年，上述之外其他第三产业中属于公用事业类的全年

收入合计57445.1亿元即约6万亿，主要包括 科学研究、技术服务和地质勘查业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务和其他服务业，教育，卫生、社会保障和社会福利业，文化、体育和娱乐业等。

上述第三产业合计2008年总收入约50万亿，而2008年第三产业增加值约12万亿元，第三产业的GDP就是指的这个12万亿元，

由此可见，房地产业只占第三产业总收入的约6%，只占所有产业总收入的2.5%，而中国的工业总收入约为房地产业的20倍。

另外还有第一产业，即农林牧副渔业。2008年增加值约3.2万亿

上面都是2008年的数据，而到2009年上述数据都有所增长，其中各产业总收入的数据目前还没有公布，只有各产业的增加值部分，也就是各产业GDP。2009年，增加值也就是GDP分别是第一产业约3.5万亿，第二产业约15.7万亿，第三产业约14.3万亿。所以，我们可以看出，中国官方公布的GDP中，农业约占10.6%，工业（采掘业5%，制造业32%，电力水等5%）约占42%，建筑业约5%，交通仓储邮政等约2.5%，批发零售住宿餐饮约18%，房地产业约占3%，金融科技教育信息服务卫生文化娱乐等约占18%。以上数据来源全部来此公认权威部门。

再看美国的部分，数据来自美国官方统计：

美国2008年第二次修订的国内生产总值142645.97亿美元，其各行业增加值如下：

农林渔猎增加值为1576.95亿美元，占GDP的比重为1.1%；

采矿业增加值为3253.43亿美元，占GDP的比重为2.3%；

水电煤气等公用事业增加值为3060.24亿美元，占GDP的比重为2.1%；

建筑业增加值为5815.37亿美元，占GDP的比重为4.1%；

制造业增加值为16376.71亿美元，占GDP的比重为11.5%；其中，耐用品增加值为9147.11亿美元，占GDP的比重为6.4%，非耐用品增加值为7229.60亿美元，占GDP的比重为5.1%；

批发贸易增加值为8187.87亿美元，占GDP的比重为5.7%；零售贸易增加值为8854.86亿美元，占GDP的比重为6.2%；

交通运输和仓储业增加值为4148.58亿美元，占GDP的比重为2.9%；

信息业增加值为6219.86亿美元，占GDP的比重为4.4%；

金融、保险、房地产和租赁业增加值为28484.10亿美元，占GDP的比重为20.0%；其中，金融保险业增加值为10648.95亿美元，占GDP的比重为7.5%；房地产和租赁业增加值为17835.14亿美元，占GDP的比重为12.5%；

专业及商业服务增加值为18057.72亿美元，占GDP的比重为12.7%；其中，专业、科学和技术服务增加值为10955.70亿美元，占GDP的比重为7.7%；公司和企业管理服务增加值为2837.50亿美元，占GDP的比重为2.0%；废物管理和补救服务增加值为4264.51亿美元，占GDP的比重为3.0%；

教育服务、卫生保健和社会援助增加值为11579.16亿美元，占GDP的比重为8.1%；其中，教育服务增加值为1382.54亿美元，占GDP的比重为1.0%；卫生保健和社会援助增加值为10196.62亿美元，占GDP的比重为7.1%；

艺术，娱乐，休闲，住宿，和食品服务增加值为5363.46亿美元，占GDP的比重为3.8%；其中，艺术，娱乐和休闲增加值为1401.34亿美元，占GDP的比重为1.0%；住宿和食品服务增加值为3962.12亿美元，占GDP的比重为2.8%；

其他非政府服务增加值为3267.96亿美元，占GDP的比重为2.3%；

政府服务增加值为18399.71亿美元，占GDP的比重为12.9%；其中，联邦政府服务增加值为5865.64亿美元，占GDP的比重为4.1%；州和地方政府服务增加值为12534.07亿美元，占GDP的比重为8.8%。

按三次产业增加值来看，第一产业增加值为1576.95亿美元，占GDP的比重为1.1%；第二产业增加值为28505.75亿美元，占GDP的比重为20.0%，其中工业增加值为22690.38亿美元，占GDP的比重为15.9%；第三产业增加值为112563.27亿美元，占GDP的比重为78.9%。剔除第三产业的工农业增加值（含建筑业）为30082.70亿美元，比中国修订数的工农业增加值（含建筑业）26307.04亿美元多3775.66亿美元。

中美进行比较，把工业或制造业作为一个国家实体经济的最主要体现部分来说明，中国房地产业总收入约为中国制造业总收入的5%。美国房地产业总收入约为美国制造业总收入的110%。

四、乡土中国与现代中国：中国房地产的另类价值

中国的房价高，实际上是高在房价的差别上，如果计算了中国所有人的住房价格，我们的房价是不高的，因为中国有8亿以上的农民，农民的房子均很大，还有院子，但是这样的房子的价格一般只有几万块，偏远的地方，甚至不足一万，所以把这些房子平均进来，再考虑中国的人均土地占有面积，房价实际上是一点也不高的，因为中国的人均GDP为4000美元左右，一个四口之家的收入与房价的比值是

相当的，中国的问题在于房屋价格的差异巨大。这样的差异是人为造成的，在房子的背后实际上还有另外的附加价值，姑且称之为另类价值。

房屋的另类价值首先来源于中国的资源分配不合理，中国的经济资源过分向中心城市集中，这样就造成住在中心城市有着特别的意义，比如：2010年8月7日北京市卫生局负责人表示，北京将通过对医院亏损项目进行全额补贴、推广临床路径、调整医疗服务价格等方式缓解百姓的就医负担，这样的医疗补贴必然形成一个城市的居住价值，对于中国当前医疗资源的有限，这样的价值是要放大的。再比如在北京，就业的机会多，收入高，城市的教育医疗公共交通等等的补贴也多，谁都愿意在北京生活，但是北京这个城市所能够容纳的人口是有限的，城市的资源也是有限的，以前在这些城市是依靠户籍制度限制外来人口的，在户籍制度弱化后又有强制收容制度进行补充，而现在为了人权，收容所已经成为了紧急避难所了，结果这些城市外来人口的急剧膨胀，在这样争夺资源的背景下，新的限制外来人口的机制就在于房子，将来你是否能够在这样的城市生活，取决于你是否有能力在这样的城市拥有房屋，房价成为进入这样的城市的门槛。

数据显示，截至5月底，2010届大学毕业生5月平均签约月薪为2316元，其中本科与高职高专毕业生分别为2439元和2154元。数据显示，2010年前6个月，北京市平均的租赁价格为2928元，比2009年2547元上升15%，上升幅度较大。特别是新政后的5月、6月间租金上涨惊人，据统计今年5月、6月北京平均的租赁价格为3000元每月，同比2009年5月、6月租金上涨20.3%。租金平均值已经超过了大学生的工资平均值，即使是合租租金也成为绝对的成本，即便是可以住远郊区，远郊的交通成本也是巨大的，租金是外来人口进入大城市的第一道屏障，而外来人口要在大城市落地生根，买房又是一个更大的门槛，由

此可以说房子是继户籍作用弱化以后中心城市限制外来人口的新门槛。还可以注意到的就是各个城市对于限价房、经济适用房、廉租房等等一般都提出了本地户口的要求，户籍再一次产生了门槛效用，这些保障房与商品房的巨大差价，也成为了户籍价值的一个体现。

同样，中国的城乡差别也是极大的，中国城市的发展建立在掠夺农村的基础上，工农业的劳动生产率的差别越来越大，这就是我们经常说的剪刀差，因此农村的户籍与城市的户籍差别也是很大，虽然宅基地不让销售给城市人，但是如果农村户籍与城市户籍没有差别的话，大家就都会变成农户去买宅基地了，农村的房价也不会与城市房价有那样的差别，小产权的房子就该值钱了，所以这样的房屋差价的背后，实际上所反映的是城乡差别的价值！在广东的一些地方，很多人就愿意是农村户口，甚至害怕失去农村户口不上大学，就是因为那里的经济发达了，农村比城市还要好，同时有土地收益和宅基地。而同时我们要看到的就是对于城乡差别和阶层差别更大的印度，印度核心城市的住宅价格是比中国的北京上海更高的。由于印度建材市场滞后和房地产市场的迫切需求，从而导致印度各个中心城市的房价急速攀升。其中孟买中心区的平均房价，在2008年已经达到9163美元，从世界排名第10位的孟买高房价与排名第65位和76位的中国上海和北京相比较，两国之间的住宅差价相差了50多个档次。

对于大小城市的住房差价，还有一个问题就是挣钱机会的不同，除了大城市有大公司能够支付更高的工资以外，公平竞争的机会更为关键。当初一些逃离“北上广”的年轻人，又逃回来了。几乎在很多年轻人家乡的城市无论是就业还是创业，都不得不面临观念冲突———在职场上是拼关系不拼能力，在商场上竞争靠的不是方案，而是喝酒、送礼。如果你要自己创业搞个小本生意，如果上边没人，有关部门也会三天两头来找你的麻烦。小地方，要拼爹。

很多二线、三线城市貌似生活安逸，但是，年轻人回到那里之后发现，这些地方严重缺乏机会公平。近年来，很多地方被曝光“萝卜”招聘，就业变成了“拼爹”游戏。不难发现，很多有关“官二代”、“富二代”的新闻事件，多发生在二线以下的城市。尽管这并不意味着在“北上广”就没有社会不公。但这些城市毕竟存在着健康的、向上的市场力量，所以，“北上广”能够按价论市，能够给有能力的人提供就业的机会，能够让勤劳的人得到更多的报酬。在“北上广”物质生活再艰难，平民子弟的前景却相对更加光明。

改革开放三十多年，对“北上广”这些大城市的塑造，不仅仅是物质性的，也是精神性的，这些城市因为对外开放的区位优势，也孕育和生长出了现代商业文明，以及与之配套的法治环境与文化氛围。

很多人看到了“北上广”高房价、高物价的一面，却没有看到，这些城市绝大多数的企业根本上还是要靠市场吃饭的，也没有看到“北上广”也是当下中国技术创新、商业模式创新最活跃的地方；很多人看到，在“北上广”，权力同样约束乏力，鲸吞公共资源的现象同样触目惊心，却也应该看到，这些地方讲规则、讲法治的商业力量也非常强大。

比如在大城市开餐馆就与小城市不同，不仅仅是价格的高低，最主要的是灰色、黑色的成本，小城市是各种官员的赊欠和黑恶势力的勒索，比如：工商、税务等等的欠账谁敢去要？这样的赊欠还不算受贿呢！大城市就是另外的样子，比如在北京，地方官员由于有那么多的中央部委太爷爷在是不敢特别过分的，而中央部委的官员没有本地的行政权力也无法欠账，这样的经营成本就下降很多。而且中国中心城市的物流所带来的商业利益也极大，前面所说的服装摊位能够收入上百万上千万的背后是必须依托北京这样的可以批发全国、带动全国的商品市场地位的，中国城市的发展不均衡也带来了额外的价值落差。

中国的房子还有一个功能是价值的保值，虽然现在房价在高位，房价有回调的风险，但是由于经济下滑和通货膨胀，老百姓手里的资产是无处可逃的，现金、银行存款的贬值风险远远大于房价的短线回调风险，而股票安全性更差，因此对于老百姓的资产保值需求，中国的房产自然就会有溢价出现。

中国房屋的最后一个价值就在于养老。中国的养老没有社会福利，现在社会福利的可信度很差，就如以前的铁饭碗，说下岗就下岗了，而房子的房租可以当作养老金，最后还可以是医疗费和棺材本。历史上中国的养老是要依靠儿子来完成的，投资是在下一代身上的，但是中国现今的人口政策已经不允许了，社会保障制度又不完善，因此自己储蓄防老是必须的，但是储蓄又面临通货膨胀的威胁，中国自古就有多建房子传后世的传统，所以房子成为大家的一致选择。

所有这些都成为中国房地产不同于世界的因素，中国房价的估值是必须考虑这些另类的价值因素的，所以我们按照西方的价值体系来评判中国的房价是很偏颇的，认识了中国房价上所附加的另类价值，就可以更好地理解为什么房价暴涨，更好地理解中国式房价与世界的不同。

五、房地产绑架了中国经济吗?

房地产泡沫论的杀手锏是地产绑架中国经济论，然而这一立论成立的隐含前提是国家经济结构趋向房地产一元化，当然大家都知道国家经济结构如果是产业单一的类型那么危害是极大的，对经济发展的拉动力是非常有限的，比如矿业等产业就是单一产业，拉动力就很低，在有矿的地方一般都是30%的失业率和70%的贫困率并存但却造就了极少数富人。单一经济对于社会经济发展的拉动力是很低的，而经

济多元化，理论上的拉动力可以到无穷。而中国与世界其他很多国家是不同的，中国并不存在经济结构房地产单一化的问题。。

国家经济的发展首先是社会的富裕，盖房子实际上是一个社会富裕的过程，也是一个财富积累的过程，只有这样的积累到达了一定的程度，社会才有更高的科技和艺术需求。在没有物质基础的情况下搞所谓的艺术和科技，是没有持续的大众生命力的，最多是作为国家机器卖萌的武器。房地产背后是制造业的需求，高铁、地铁、电梯、各种机电配套和装修材料等都需要制造，汽车的消费也与城市建设有关，而且我们买了新房对于家具电器的更换需求也是巨大的。中国是一个大国，所有与房子有关的产业都在中国经济体的内部完成，这与小国是不同的，很多小国搞房地产各种建设和相关产业是在国外的，房地产的发展是导致大量的海外进口，是让外国人赚大钱的；而中国的房子建造全部在中国经济体内部完成，从房子使用的炼钢和水泥的制造等都是在中国国内进行的，在中国的产业链内部完成了几乎全部的从焦煤、铁矿石、黏土、沙子、石灰石等最初级的资源产品向房子的转变，因此房地产对于某些小国是单一产业，而对于中国却是一个丰富的多元化的产业链，就算是阿联酋这样的国家搞房地产，建设的材料和工程都是外国的，但是其房地产的发展也使得其旅游和第三产业成为了阿拉伯世界的中心，在石油经济之外对其本国的经济拉动是明显的。

由于中国房地产业的贡献，中国钢铁产量已经超过五亿吨，产能超过七亿吨，约占全世界46%以上。这其中近一半的钢材用在了房地产及其相关配套的基础设施上面。如果没有中国房地产的兴旺发达，中国的钢铁企业就会有数百万人下岗待业。中国的房地产业同时使得中国水泥产能一度超越世界总产量的60%以上，中国廉价水泥的支撑，也是周边国家越南、蒙古等国房子比欧洲、美洲和非洲造价便宜的主要

原因所在。在中国水泥三百到五百元左右一吨，即使经过近期水泥价格的暴涨，总体来说依然是非常便宜的，而中国的水泥运到非洲安哥拉则达到1500元/吨。随着水泥卖出去的还有转化在该产品上的电力、煤炭、石灰石等产品。当然，众多的水泥厂日子过得好不好还需要看国内房地产建设的脸色行事。如果房地产项目多了，政府所收取的市政道路和污水管道配套费也就多了，同样消化在房地产及其相关联的水泥管和道路上的水泥产品也就多了。房屋装修以及装修材料方面也是一个大产业，我们以地砖为例，早在20年前，中国的地砖产能就已经超过了全世界200多个国家的总和，总面积也从21亿平方米年年攀升。另外，年产120亿件日用陶瓷也占到世界70%以上。而生产陶土原料和墙地砖的广大中国企业工人都是受益者。若没有房地产的龙头带动和内外墙体装潢消费，该行业也必将出现大量过剩的问题企业。而在房屋配套方面，管道工业可以成为一个代表，从2009年披露的新闻数据显示：中国的管道工业产品总长度可绕地球两圈，已经达到26亿米以上。也有人说，若加上污水管道和入宅生活用水管道，中国的管道生产总长度也要超过世界总量的50%以上。而城市的发展也产生了交通的需求，人们在城市扩展以后不得不将以自行车为主的交通方式变成了汽车，以前的自行车大国成为了汽车大国，2009年中国汽车销量超过1000万辆，成为世界第一的“车轮上的民族”。2010年中国全年汽车销量达到1800万辆以上，连续蝉联世界第一。

很多人说现在的实业资本都去投资房地产或者都去买房了，以此来论述说中国的房地产是单一产业对于实业产生了挤出效果，是经济发展的危害，但事实上中国当前的实业资本就是需要调整整合的，中国每一个行业都有成百上千家企业打破头去抢食吃，实在是太分散了需要整合，这样整合的结果肯定是绝大多数的企业要被整合、其资本被挤出，这是产业发展的必由之路，目前美国的第三产业占据了75%

的份额而中国只有33%的份额，这些被挤出的产业资本实际上是转型了，房地产相关行业大多数是属于第三产业的，而且一个新的小区建设起来了，各种配套服务的投资就跟随而来，餐饮、社区服务、商贸等等也就随之繁荣起来，就如当年在一片荒野上建设的北京上地、回龙观、天通苑等等小区，现在也是各种商业、服务业机构遍布其间，一片繁荣，房地产的建设先造就了人流的集中，有了人的聚集其他的服务业才有生存和发展的空间，这样的房地产开发实际上是带动了城市服务业的发展，加深了城市化的发展。

房地产业的高速发展本身就是伴随着中国的城市化发展需求的，中国城市化从10%的低水平起步，经过30年的努力，现在已经达到了46%，但是离发达国家70%以上标准还有一段距离，但是这种年递增1%以上的速度，比欧美发达国家动辄数百年的城市化进程要快得多。由此可见，由中国房地产主导产业快速推进的城市化进程是最大的功臣，也是各个新兴美丽城市变高变胖变得多彩的最好美容大师。

中国的房地产带动和支撑了中国基础设施建设的奇迹，中国的基础建设是要依靠房地产来收回投资取得持续发展动力的，各地政府的基建投资基本上都以土地收入为主，中国的经济奇迹更多的是基础设施的奇迹，世界三大主要经济体近年基础设施投资占GDP的比重分别为：美国2%，欧洲5%，中国9%。中国的项目决策迅速，建设时间短。当美国人还在讨论高铁的时候，中国的高铁里程已跃居世界第一，到2020年将达到1.6万公里。

中国城市市政公用基础设施建设取得了显著的成就。城市市政公用基础设施建设主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面。城市市政公用基础设施是城市赖以生存和发展的基础，是与人民群众生活息息相关的重要的基础设施，也是体现一个城市综合发展能

力和现代化水平的重要标志。

中国政府重视城市市政公用基础设施的建设，不断加大投资力度，有力促进了市政公用及设施的发展。据统计2000-2009年全国城市公用市政基础设施固定资产投资从1891亿元增加到9039亿元，10年间城市市政公用基础设施固定资产投资占同期全社会固定资产投资比重平均为5.86%，近年来城市市政公用基础设施成就显著，在城市轨道交通方面截止到2009年底，我国内地已有北京、上海、广州、深圳、天津、长春、大连、武汉、重庆、南京等十个城市建成城市轨道交通，总里程933公里，目前我国城市轨道交通正处于快速发展阶段，已经有25个城市的城市轨道交通建设规划获国家批复，总里程2610公里，除已建成线路外目前约有1400公里城市轨道交通在建，轨道交通的快速发展为缓解我国城市交通拥堵、改善居民出行条件发挥了积极的作用。在城市道路、桥梁方面截止到2009年底全国市政道路总长度达26.7万公里，道路面积48.2亿平方米，人均道路面积12.83平方米，城市桥梁49840座。在城镇水务方面，在供水方面截止到2009年底城市供水服务人口3.6亿人，用水普及率达到94.9%，总体上看我国城市供水产能不足的状况得到缓解，在城镇污水处理方面全国已建成投入运行的城镇污水处理厂1993座，污水日处理能力超过一亿立方米，城市污水处理率达到73%。在城镇垃圾处理方面，我国城市生活垃圾处理方式主要以卫生填埋和焚烧为主。2009年全国城市生活垃圾清运量1.67亿吨，无害化处理率达69.9%，城市生活垃圾基本做到了日产日清，收集运输逐步走向密闭化，处理设施数量和能力有了较大增长，无害化处理率不断提高，使城市人居环境质量不断改善，促进了各地经济和社会的发展。在园林绿化方面我国城市建成区绿地面积达到127.39万公顷，建成区绿地率达到34.4%，人均公园绿地面积达到10.21平方米，城市园林绿化的发展有效改善了城市人居生态环境。（内容数据来自李秉仁，住

房和城乡建设部总经济师的报告）

中国现代化和城市化加快，城市市政基础设施投资会越来越大，按照每年11%的增长率,2010年前城市市政公用基础设施固定资产投资额将突破一万亿元，十二五期间预计投资总额在7万亿元左右，加快城市公用基础设施的建设步伐，提高城镇综合承载能力，推动我国城市化健康发展，这是我国今后一段时期市政公用基础设施建设的重要任务。

“十五”期间中国共建成高速公路2.47万公里，是“八五”和“九五”建成高速公路总和的1.5倍。到2005年底，高速公路总里程达到4.1万公里，2009年，全国新修通了4719公里高速公路，使得全国通车总里程达到6.5万公里，通车总里程继续居世界第二位，仅次于美国。中国创造了世界高速公路发展的奇迹。而在20多年前，中国的高速公路连一米都没有。

拉动中国经济的三驾马车无非是消费、基建和外贸，而房地产实际上是最大的消费，人们的收入已经主要放到了房子身上，而基建的投资又来自房地产的资金回收，更进一步的是中国的房地产业培养了世界一流的建筑队伍和企业，中国的基建成本可以比世界平均水平低25-30%左右，中国建设工程的输出在出口中的份额也越来越大，全球到处都有中国公司承建的工程。很多人说一个国家的发展是要靠科技、工业，没听说过房地产救了哪个国家，但这个观点实在是有失偏颇，这里面的要害在于房地产实际上是包含了科技与工业的成就的，美国当年的帝国大厦绝对是全球了不起的工业奇迹，而现在的房地产建设当中已经包含了各种的高科技在其中，就如中国的高铁速度成为了世界第一，而拉动如此规模建设的和为高铁建设买单的还是要依靠房地产，因为高铁使得各个城市的地租差别减小，促进中小城市土地的增值，没有这些土地的收入，高铁等等的建造费用怎样收回？这实

际是一个互相促进的过程。西方的大型地铁等公用设施度建设，也是伴随着土地开发和城市开发同步进行的，只不过这样的开发不是政府主导而是私人公司而已，所不同的就是土地是私有下是私人干、土地公有下则是政府干而已，没有房地产开发的经济支撑，科技和工业的消费哪里来？因此西方讲科技和工业却不讲其中运行的经济动力，西方的宣传也是只说他们想让你知道的事情。

最后我们要注意到的就是中国的崛起速度，中国的城市化和工业化速度是远远超过世界其他发达国家的，西方200年的工业化和城市化的过程在中国是要几十年就完成的，中国的速度是西方的数倍的表象的背后，就是中国在与城市化相关的产业领域的发展速度在产业当中的比重要是西方同样产业的几倍才可能实现，同时中国的积累率要是西方的几倍才可以做到这一点，因此中国这样快速地工业化和城市化的必然结果就是房地产等产业的规模和在产业经济中的比重要是西方同样历史阶段的几倍，而西方当年发展的历史阶段相关产业又是现在发展完毕后的发达阶段的几倍，因此中国的房地产业是西方的十几倍到几十倍都是正常的，对于中国的快速崛起就是需要这样的龙头拉动，这是经济规律和市场发展的需要。中国这个产业是西方的很多倍很正常，根本不是西方学者众口一词的单一产业和绑架经济发展，在中国这样的快速的跨越式发展的模式下，其产业作用在中国与西方绝然不同的发展阶段和发展速度下，对于经济的作用也是根本不同的。从住宅建设投资在GDP的比重来看，日本在20%左右，美国也是，可以看出日、美、法住宅建筑占固定投资建设18%到22%。仅仅按住宅算我们占13%多一点。从日本的居住面积看，我们和日本基本上类似，虽然我们相差年份比较多，但基本上比较类似。按人均土地面积算，假定中国是1，日本是 1.26，日本山区比中国所占比重要高，它实际可利用的土地比中国还要高。因此西方说中国的房地产占据GDP的比例奇高的

背后，是中国的大量基础建设投资通过土地价值的增值反映到了房地产上面来，中国常年的基础建设投资是GDP的三分之一左右，把这个基建投资再加上房屋的造价才能够得出中国的房地产GDP过高的结论。西方的基础建设已经处于基本完成阶段，而中国的城市化离得开这些基础建设投资吗?

所以很多人说中国的房地产绑架了中国经济，但是其实房地产是拉动了中国经济，相反对于印度这样的国家倒是可以说房地产绑架了其经济，因为印度的孟买等地的房地产比中国北京上海要贵一倍，所有的高房价是被土地所有者食利而不是如中国政府这般将出售土地的款项用来建设投资归还土地使土地增值，结果就是印度没有中国土地财政修建基础设施的机制，印度早于中国发展但是印度落后的基础设施制约了印度经济的发展。在中国房地产实际上已经是中国现阶段经济的大部分拉动的参与者，房地产对于中国早已经不是一个单一的产业了，而是延伸到经济体系的方方面面，整个产业的兴衰就是中国经济的兴衰，这样的产业周期与地产牛市的预言，同样与中国经济发展的周期有很大的关联性的。

六、填充泡沫：中国的工业化与房地产

认识中国的房地产问题离不开对中国发展和工业化、城市化的认识，中国的工业化是分多个阶段的，现阶段的特点对于房地产的走向异常重要。房地产即使是有泡沫，对于这样的泡沫也不一定就必须要刺破，而泡沫是可以填充的，经济发展对于房地产的一个重大作用就是填充泡沫，中国的经济高速发展是可以快速填充泡沫的，因此我们应当更多地关注发展而不只是盯着泡沫，泡沫不是问题，只有社会发展停滞的泡沫才是问题。

中国改革开放以后到1994年最多为工业化初期阶段，此阶段国际一般标准的城市化率为20%—30%，但我国1978年、1980年的城市化率分别为17.9%和19.4%，均不到下限20%。从1995年开始到目前为止我国均处于工业化中期阶段，此阶段国际一般标准的城市化率为30%—55%，我国1995年的城市化率为29%，1996年城市化率才首次超过30%，达到30.5%。更根本的是中国是从1984年才开始工业化，从1978年到1984年是中国减贫最快的阶段，贫困率从30%降低到14%，经济增长率达到惊人的15%，其中35%来自农业的经济增长，农业对于经济的贡献率之大举世罕见。从1978年到1984年，小麦年增产达到8.2%，水稻达到4.5%，使得中国彻底解决了粮食问题，为日后的经济腾飞提供了基础。所以中国的粮食安全是国家根本利益。而在这个阶段中国人住房主要是城市福利分房和农村的宅基地，是没有住宅商品化的，而且中国的城市住宅极其紧张，北京人均8平米而上海是人均6平米，年轻人结婚已经接受没有房子与老人挤在一起的现实，双人上下铺的架子床就是那个时候的产物，其拥挤程度是现在的蜗居和群租都赶不上的。而到了90年代前后是中国开始有房地产的肇始，当时北京万通新世界中心的售价是3000-4600美元，且不说美元的黑市高价，就是按照官价兑换后的房价就当时而言也是天文数字，其房价收入比远远高于现在，扣除通胀因素是现在房价的很多倍。其后中国房地产有一个硬着陆的过程，房价降低有限但是老百姓的收入大增，货币甚至有通缩的压力，这样的房市的牛市拐点就发生了，时间也差不多是4年，因此中国的房地产市场拐点与工业化的阶段和周期是高度相关的。

依据《中国工业化进程报告——1995～2005年中国省域工业化水平评价与研究》（社会科学文献出版社出版）蓝皮书，通过对中国工业化进程的综合评价分析，如果将整个工业化进程按照工业化初期、中期和后期三个阶段划分，并将每个时期划分为前半阶段和后半阶

段，目前中国已进入工业化中期的后半阶段。根据对中国工业化的综合评价，1995年中国工业化水平综合指数为18，表明中国还处于工业化初期，但已经进入初期的后半阶段；到2000年，中国的工业化水平综合指数达到了26，这表明1995~2000年的整个“九五”期间，中国处于工业化初期的后半阶段；在2002年，中国的工业化进入中期阶段，工业化综合指数达到了33分，如果认为从工业化初期步入工业化中期，具有一定的转折意义的话，那么，“十五”期间的2002年是中国工业化进程的转折之年；到2005年，中国的工业化水平综合指数达到50，中国工业化进入了高速增长阶段。另外，这一点，也与大多数研究认为世纪之交中国处于工业化中期阶段的判断基本相同。从静态计算，如果在未来中国能够保持“十五”期间中国工业化水平综合指数4%~5%的年均增长速度，到2015~2018年中国工业化水平的综合指数将达到100，中国工业化将基本实现，这与国家提出的到2020年的长期现代化战略目标要求是相符合的。即使按照“九五”和“十五”整个10年间中国工业化水平综合指数的年均增长速度3.2%推算，到2021年，中国的工业化水平综合指数也将达到100，中国将实现工业化。（本文数据、资料来源于《中国工业化进程报告——1995 ~ 2005年中国省域工业化水平评价与研究》第19 ~ 43页）

2005年我国工业化指数超过50，进入工业化中期阶段，这一阶段，城市化和工业化均高速发展，城市化率超过20%，工业比重继续上升，农业比重下降到20%以下，但高于10%。人均GDP一般在16000—32000元（我国实际数据偏低），预计这一阶段将在2014年结束，当年工业化指数将接近80。工业化中期，大机器工业体系日趋完善，工业发展明显向重化工业倾斜，电力、钢铁、化工和机械制造业等资金密集型产业在经济发展中起着主导作用，基础工业和基础设施得到很大改善。这一阶段随着产业结构重心不断后移，产品附加价

值不断提高，主要依靠制造业支持经济增长。虽然我们在数据上是从1995年开始论述的，但是在当时经济硬着陆后的调整和亚洲金融危机的背景下，中国更明显的应当是在1998年以后开始这个阶段，而且中国是从1998年开始的住房制度的改革，人均居住面积持续增加，到2002年进入了工业化的加速阶段，到2020年中国的工业化阶段基本完成，此时中国完成工业化的时间是美国的四分之一，人口是美国的四倍，所需要的资源就是美国当年每一年的资源需求量的16倍。这样的需求暴增就是世界大宗商品牛市的根本因素。因此在这样的背景下中国提出的十二五规划以区域整合和区域一体化为根本，而在区域整合中房地产肯定面临重大发展机遇，中国的房地产应当在工业化快速发展到头之后才会遭遇拐点，牛市也将要结束。中国的工业化指数从78年到98年的20年间提高10%，而在98年以后到2002年是每年3.5%，从2002年至今是每年4%，工业化速度是以往的8倍，这样的增长速度背后就是房地产等泡沫被快速消除，一年的发展可以消除以前需要8年才能消除的泡沫，所以只要经济高速发展，产生泡沫是不可怕的。

中国的快速工业化预计要到2020年左右才会结束并进入后工业化时代，届时中国房地产牛市才会出现拐点。但是中国各地工业化发展很不一致，很多沿海发达地区早已经完成了工业化的过程，中国的发达地区早已经达到了工业化甚至后工业化的时代，在这样的变化中产业的整合将是不可避免的。中国现在每一个行业都有成百上千个企业激烈竞争的时代将一去不复返，这必然要有大量的资本从这些产业当中退出，这些退出资本的持有者需要改善生活，他们的资本将变成购房的消费，这样的情况将在工业化后期成为中国购房最主要的资金来源之一，现在北京等地的房价已经让普通的工薪阶层难以承受了，但还是买房者云集，大量原来在县城的老板们卖了工厂进城买房子享受好生活了，他们的孩子也在北京读书不会返回县城了，这就是在工业

化时代后期房地产的支撑力量，因此可以认为房地产的牛市将支撑整个工业化阶段而不仅仅是工业化增速的中期。而外迁后的核心城市会金融化，高房价会成为金融机构和贸易机构的信用保证，这样的情况就如香港一样，香港房价要是跌，各个公司以房屋为担保的信用就完蛋了，开的信用证就要减少，金融、物流等就要跟着完蛋。

对于中国城市的发展与城市化，我们另外要看到的就是中国的工业化与城市化的进程是远远快于世界其他国家的，而且这种令世人惊恐的发展速度是必须要有的，因为只有跑得足够快中国才有赶超和崛起的机会，西方200年的工业化和城市化的过程我们要在几十年内走完，其强度是世界其他国家所不能比拟的，而城市化后社会财富的足够积累，才是工业化后大量工业品有消费市场的前提保证，所以中国的城市建设的力度和泡沫也是要超过西方同样的历史时期的，中国的工业化和城市化的时间是世界的几分之一，中国的房地产业的发展规模就是世界的几倍，同时中国还人口众多，房地产是要讲人均的，因此中国的房地产业是西方的几十倍也是合理的。

由于工业化进程使中国对于资源的需求量暴增，实际上也推动了世界大宗商品出现牛市，中国的房价上涨如果考虑到世界的铁矿石、铜、金等代表性商品的上涨，如果以房价和大宗商品的相对价格而论，房价实际上没有涨多少，而房价本身的成本支撑也是由这些大宗商品的价格所支撑的，我们建造房屋的成本可能有限，但是土地价格奇高，而土地价格背后是政府投资市政、基础设施等建设形成的，把这些基建也计算上，人们就会明白建设房地产的成本很多是被大宗商品的价格所决定的，中国的房子和基建里面有大量的钢材，中国的电缆需要大量的铜，进行建设需要大量的能源有大量的碳排放，因此中国工业化和房地产牛市与世界的资源紧缺和大宗商品牛市也是紧密关联互相促进的。等到中国工业化完成，这本身对于世界的大宗商品牛

市也是一个拐点，世界大宗商品价格下降的背后是中国房地产成本的下降，中国房地产开发的刚性成本支撑点就要降低，这也是中国房地产能够进行调整的前提之一。

而中国经济在快速发展多年以后，什么时候结束这样的发展牛市，倒是一个值得重视的问题。考虑到核心城市的领先发展及其对全国的带动作用，核心城市的经济牛市拐点会早一些，因此以中国核心地区为主导的房地产市场牛市的拐点会早于工业化完成的时点，这样的拐点实际上标志着中国经济从工业化社会向后工业化、信息化和现代化的转变，中国的房地产将有可能与日本一样走熊，日本的“失去的时代”就是经济转型的时代，这样的时代也是中国必须要面对和经过的。

第三章

趋势分析

中国房地产牛市大拐点在哪里?

读懂中国的房地产市场，需要认识到这是个由于发展导致的商品数量增长所产生的长期牛市，分析中国房地产发展方向需要综合多种因素的影响，在众人难以理解中国房市的时候，认识中国房市就需要与西方不同的思维。

一、帝国大厦的政治经济学

眼看着房地产价格不断超英赶美，人们即使看跌房地产的未来，但也难以否认当前房地产市场处于前所未有的大牛市中，对此，我们要有全面认识。

中国很多人把牛市简单看作是房价的涨跌问题，但不得不说里面还有更深层次的因素。我们现在使用各种强硬的行政手段来限制房价，房价被政策限制以后已经不是完全的市场反应了，就算房价被政策打压下来也不能简单地说到了熊市，因为只要政策不存在房价会立刻反弹到市场决定的价格上去，因此这样的下跌就只不过是一个市场的假象，归根到底还是牛市，真正的熊市是你想要把它刺激起来也如阳痿一样无济于事，2008年次贷危机后的西方楼市就是这样，西方各国盼望房价上涨但是就是阴跌不已，1997年后的香港房市也是如此，只有你想让房价起都起不来的时候才是真正的熊市，被行政手段压住的市场肯定是牛市，如果压都压不住那肯定是大牛市的疯狂阶段。

判断市场的牛熊，更重要的是要看市场的需求与供给的情况，是需求大于供给还是供给大于需求，在需求大于供给的时候即使是价格被行政手段打压下来，市场依然是牛市。同时还有就是对于供需两旺的情况，市场的成交量急剧放大，这样的市场也是牛市。

假定全社会只有房产这一种商品，那么决定商品房价格的要素有三个：商品房供应的数量，这个社会一定时间内流通的货币总数量和货币流通速度。房价与前者成反比，与后者成正比。在这里是否是牛市的关键是流通的货币总数量和流通速度或者是商品房供应数量绝对数值的大小，是这个数值的变化方向，在牛市的时候是量价齐涨这个

数值不断增加不但表明市场的商品数量增加和价格提高，也表明市场货币数量的增多和货币流通速度的加快，这才是牛市最根本的特征，实际上在价增量减的模式下商品房供应量减少而市场内的货币流通数量和速度也减小，所以即使是价格还在上涨但是明眼人一看就知道熊市要来了。

中国的房地产市场在不断的发展就是一个商品房量价不断增加的过程，这个过程表明市场本身在不断的扩大，这是绝对的大牛市，而西方的房地产也时不时的涨价不少，但是我们可以发现他们的市场规模是在不断的减少，因为人口减少和房屋建设已经基本完成，目前西方的楼市基本以二手房为主，我们可以看到的就是在这个市场中流通的货币数量和流通速度是很低的，房地产市场内的货币流通数量没有新建阶段的中国多，而其二手房为主的市场内货币流通速度也远远没有中国高，在这个市场里玩的钱少了，这就决定了西方房地产市场实际上在建设发展期完成以后的长期熊市，而且在这个市场里玩的钱少了，商品房的供应量和价格自然不会牛起来，在建设发达后的市场既存供应量很大而且难以减少的情况下，一定是价格的大幅降低，因此从这个侧面也可以解释西方发达社会为什么房价会如此低廉。

而西方在建设时期问题就完全两样了，我们可以查到的美国帝国大厦的造价是6700万美元，现在看来这个造价不高，但是如果你知道那个时候白银只有25美分一盎司，就知道这个价格是怎样的天价了：帝国大厦一套100平米的房子的造价要达到白银10万两！而且在那是一个白银充当货币的年代，白银的价值是比现在高很多，金银比价不是现在的60倍而是在10–20倍之间，这样的价格之恐怖是超过一般人的想像的。而在二战后西方重建达到历史高峰的时候也是有类似现象，美国被911恐怖袭击的世贸中心可以作为一个代表，在20世纪70年代初期，世贸中心的总面积达92.9万平方米，最后的总造价在11亿美元。我

们可以看到的是这样的大楼单位面积的造价就是1000多美元，而当时西方的金本位布雷顿森林所规定的黄金价格是35美元每盎司，是30盎司黄金的造价！这样高的造价在当年需要多么高的房价和地价进行支持呢？后来西方实行了大规模的货币贬值政策，黄金当时就迅速达到每盎司300–800美元，目前的黄金价格已经达到1500多美元每盎司了，以现在的价格计算仅仅是不计算地价的造价就达到4.5万美金以上，绝对不是西方那样便宜的平均房价所能够说明问题的。因此西方的房地产是在经济发达以后经历了一个长期的大熊市，即便出现短暂的价格回升也只是历史大熊市中的一个个小牛市而已。

对于房地产的牛市和熊市也要分不同的阶段来看待，就如股市有长线、中线和短线一样，长期的牛市不代表没有短线的下跌，而长期的熊市一样可以有短线的暴涨，因此市场的牛熊是不同历史期限有不同结果的，西方在建设完成后是几十年的长期熊市，而中国在高速建设阶段虽然可以有1993–1995年的硬着陆，但是房地产的长期牛市的趋势是不改的。因此以不同的时间长短而言，牛熊也是不同的，很多为了眼球无数次预言房价要大跌的人，喊了十年房价只不过偶尔下跌了一下下，这样的降价即使是让他说对了一次也没有掷色子或者扔鞋来的更准确，而08年的那次楼市小熊也只是受世界危机影响短线回调，中国的房地产牛市还要有一个历史时期，实际上中国所有的老百姓都盼望着房价下跌这个现象，本身就是中国房地产牛市的最好体现，因为大家都没有房子希望房价下跌好买房子，等到大家都有房子了，大家也就是都盼望房价上涨自己的资产增值，等到了这样一天，中国的房地产牛市才能够结束，就如1997年后香港的房地产下跌以后香港市民不是欢天喜地而是对于政府怨声载道，各方想要刺激房价上涨都做不到。

这样的心态差别最根本的来源就是香港当时大多数人有房子，很

多人还要利用房价带来的信用贷款进行投资，因此房价下跌后果非常严重，大家都盼望着房子涨价的背后就是大家都有房子，需求不足；反过来中国大家都盼望着房子降价，说明大家都在等着房价下来好买房子而不是持有房子等待涨价，这样的心态背后就是极其旺盛的需求，有如此的需求作为支撑，中国的房地产怎能不是牛市呢？这就如股市的空头不死牛市不已，因为这些空头是要等着价格下跌买入的，只有等待下跌买入的人没有了，牛市才真正的到头了，因此中国的牛市到头，首先要到大家都盼望着房子涨价的那一天。

而对于不同时间区间的牛市和熊市，我们还要看到的就是在前面所说的牛市特征量价齐增且增长中价格因素是可以很快变化的，而其中的数量的变化速度却要远远地慢于价格变动，而且这个商品数量不是简单的等同于成交量，因为成交量只不过是在交易的商品而不是可以交易的商品总量，因此对于长期牛市和短期牛市所反映的指标也是不同的。

更进一步地讲，不同类型牛市的推动力量也是不同的，对于短线牛市的推动更多的是货币和资金因素，投机和投资等需求导致货币增加、流动加快必然相应导致房地产市场量价齐增，而住房供应量不能很快提高的时候住房价格就很快涨起来了，货币流通量和流通速度实际上就是我们经常说的所谓流动性，流动性泛滥不仅仅是货币多了，而是还要包括货币的流通速度快了，二者的结合才是流动性的体现。但是由于长期牛市是以人民对于住房的需求增长和住房商品化、经济城市化所推动的，这样的推动所导致的就是住房供应量的增加和长期牛市，而住房价格是要受到价值规律的作用围绕价值上下波动的，长期来看如果扣除通胀等其他经济因素变化的影响，应当是长期基本稳定的，这样住房供应量的增加和住房价格的相对稳定必然会导致牛市的出现，同时也必然导致货币和货币流通速度增加，而此时的流动性

增加是被动的，是被需求推动受到市场的调节作用而来的，用因此对于短线的牛市，也就是由流动性推动的牛市，可以依靠收紧货币供应量和限制交易减少货币流通速度来实现，但是对于长期牛市，对于依靠需求增长也就是住房供应量的增加而产生的牛市，流动性是被住房需求在市场客观规律下硬性推高的，此时采取各种货币政策的结果不是使得房地产领域的流动性减少，而是把社会其他领域的流动性抽调回到房地产，货币成本和货币流通成本因此提高，这些成本比如高利贷、各种税费等等最后都要在价值和成本上刚性推高商品价格，反而使得住房供应量和价格更加增长产生报复性的短线反弹牛市。调控的基础是让经济的发展更好地顺应客观规律，而不是让经济的发展违背客观规律，违背客观规律的做法是要受到惩罚的。

对于中国的房地产，很多人说保障房是控制房价的利器，政府承诺在5年内修建保障房3600万套，并在年底前开工1000万套，对于保障房我们按照高层建筑计算北京等地的综合造价已经是2800元，全国平均按照平米造价2000元以100平米每套计算，一套的成本就是20万，这就需要7万多亿的投资，如果是按照每平米楼面地价2000元（目前北京城区达到20000以上）来计算，造价有要翻倍，这样年内开工的保障房投资就要有4万亿，与我们08年经济危机的救市投资4万亿相当，而这3600万套保障房的建设远远不足以满足需求，全国仅公职人员就有7000多万人，是保障房数量的二倍，而这些公职人员中在“文革”后工作的人已经逐步进入到退休阶段，新进来的人按照政府工资标准都符合保障房的条件，这些建设量还远远不能满足公职人员的需求，因此经常见到报道说保障房主要分配给了公职人员引发了社会不满，仅仅从保障房需求就可以看到中国房地产的旺盛需求，在2011年开始的房地产进一步调控以来，保障房概念的股票表现优异，这就是市场非常合理的反应了。2010年6月11日，住房和城乡建设部、国家发展和

改革委员会、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局共同发布了《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，提出了“十二五”住房保障规划重点和基本目标，称“力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题，2013~2015年各地要结合实际，稳步扩大制度覆盖面，适当提高保障标准，力争到规划期末，人均住房建筑面积13平方米以下低收入住房困难家庭基本得到保障。”政府的对于保障房建设的投资拉动本身就是牛市的动力，从此大家就应当可以清晰的认识到中国的房地产是牛市，而且在各种调控下是牛市不改，这其中旺盛的住房需求和供应数量是比住房价格更重要的因素，无论怎样调控，只要改变不了需求的格局，牛市就不会被打破。

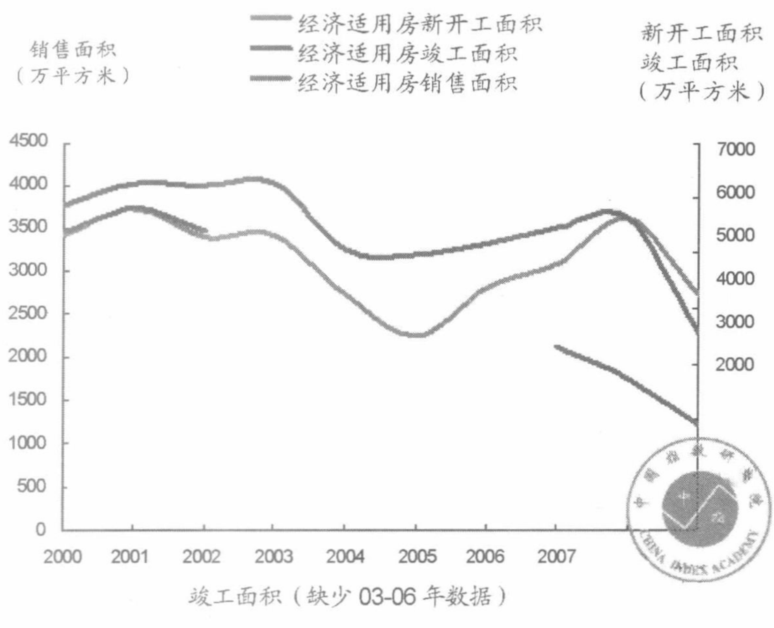


图3–1　2000–2009年经济适用房数据

数据来源：CREIS 中指数据 qyb.soufun.com

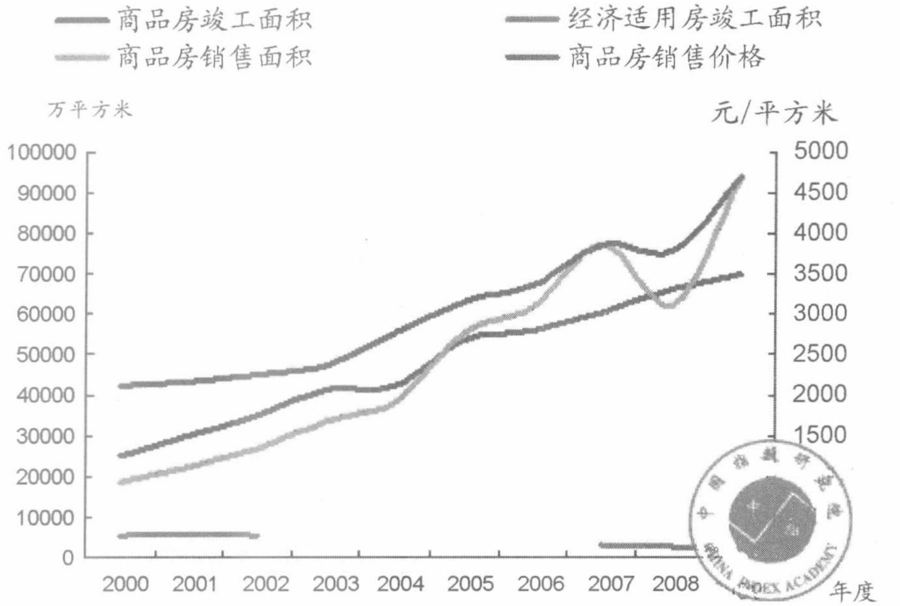


图3-2　全国商品房和经适房竣工面积，销售面积，商品房销售价格走势图

数据来源：CREIS 中指数据 qyb.soufun.com

因此对于中国的牛市我们要从商品总量和价格关系层面上来认识而不仅仅是价格，中国的房地产牛市既有由于通胀和货币因素导致的流动性推动的短线牛市，也有社会经济结构变化导致的商品需求增长推动的长线牛市，对于短线牛市还可以通过货币政策调控而控制，但是长线牛市是受到客观规律的支撑，无法通过人为政策搞大跃进式的人定胜天来控制，而中国当前一波紧似一波的宏观调控对于货币推动的短线牛市已经很好地控制住了，这就意味着这样的调控空间越来越小，而对于中国的长线牛市，过度的调控会导致报复性的反弹，读懂中国的房地产市场，需要认识到这是由于发展导致的商品数量增长所产生的长期牛市，因此对于这样的长期牛市的认识，不应当仅仅是房价的涨跌而应该有更深刻的内涵。

二、哈里森模型：经济周期与房地产走势

要预测牛市的开始与结束，就离不开关注经济和产业的周期，谈及房地产业的周期，就不得不提及世界房地产周期规律研究领域的大师哈里森。哈里森(Harrison)是伦敦土地研究联合会的执行董事，担任多家俄罗斯大学和政策制定机构的顾问，包括俄罗斯议会杜马，是最著名的房地产周期研究专家，他准确地预见了1992年英国房地产的崩溃和最近的这轮英国房地产崩溃。（泡沫破碎:房价·银行与经济萧条/（英）哈里森（Harrison，F.）著，2007年中国社会科学出版社）

对于房价的波动与经济周期的联系，哈里森解释说，这种不稳定波动并不是房地产本身的问题，而是所有建筑物所在的土地市场的问题。正如马克·吐温所说："土地供应是固定的，它们不会增长。"因此，随着人口增长和经济发展，建立新住房和办公楼对土地的需求加大，通常以增加供应来降低价格的市场机制在此却相反——价格上涨。由于银行面对日益增长的资产价值加大贷款，更加刺激上涨幅度，这就促使人们从中投机。在现在的政府政策下，土地价格要拉回到可以承受的水平的唯一途径是经济衰退，从而损伤银行体系，并导致大面积失业，银行从贷款人手中收回房产。

根据哈里森的研究，工业革命以后才有完全意义的房地产周期。工业革命以来200多年的历史表明，一个完整的房地产周期是18年左右，而且目前依然在起作用。在这18年里，房价先上涨7年，然后发生一个短期的下跌，然后再经历5年的快速上涨，之后是2年的疯狂上涨，最后是4年的崩溃。

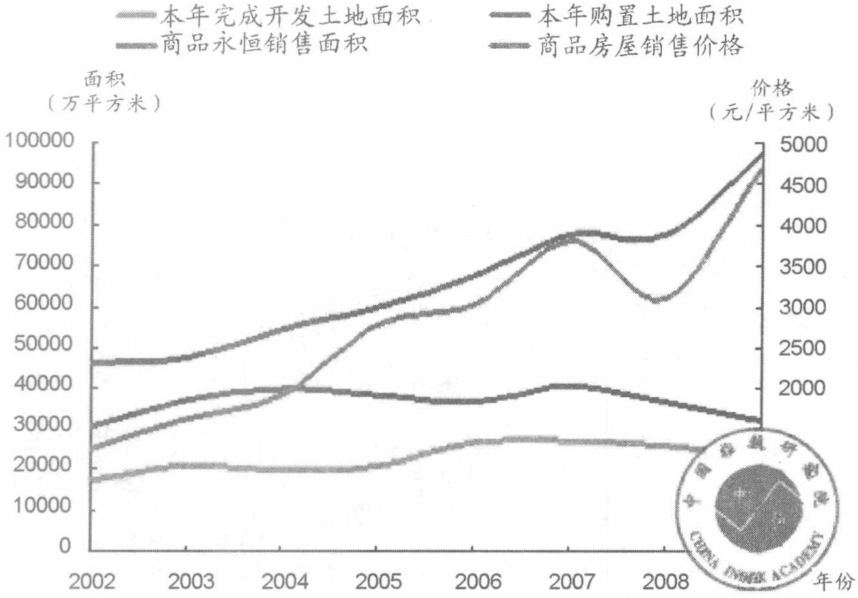


图3-3　全国土地供给量与商品房销售面积、销售价格的走势图

数据来源：CREIS 中指数据 qyb.soufun.com

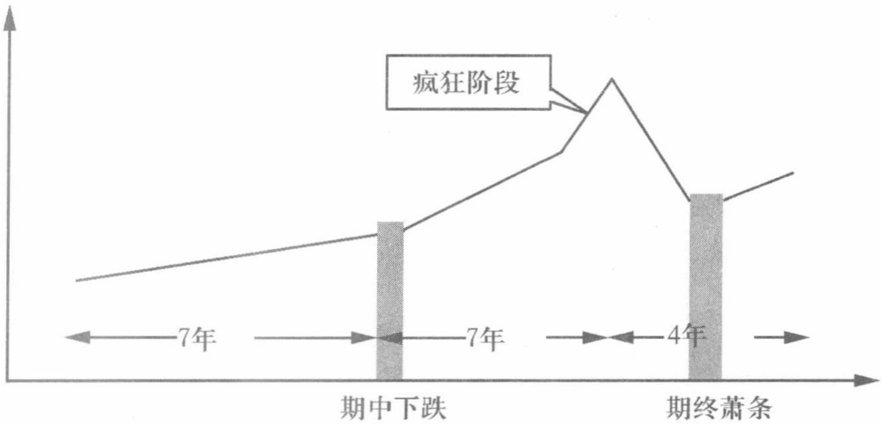


图3-4　哈里森房地产模型

再看看该模型是不是能够解释其他国家的房地产走势。

香港1985年房价开始上涨，95-97年暴涨，随后立即陷入暴跌，

02–03年价格达到谷底。

美国最近的低点在1974、1992和2010年，再来看更古老的数据（如下图）。

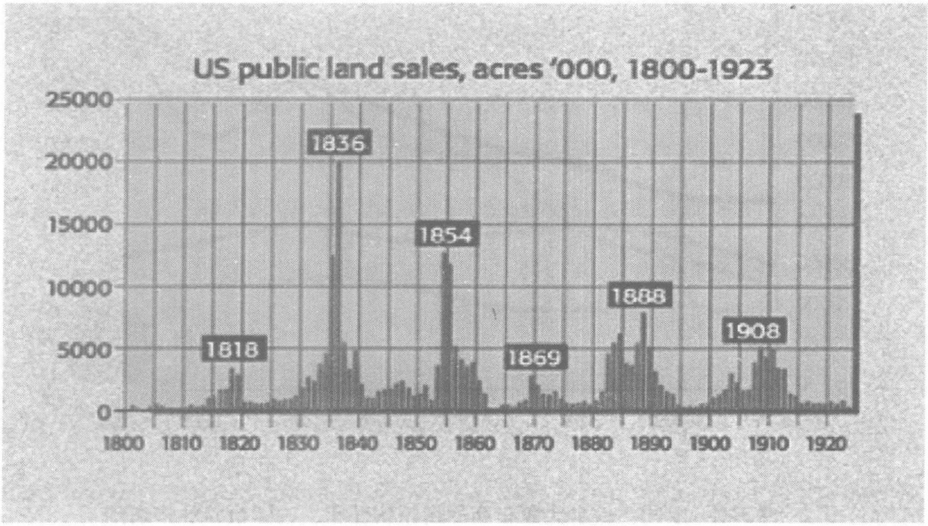


图3–5

日本是从1980年开始房地产的大升浪，1987–1990年暴涨，1991年–2004年暴跌，是所有发达经济体中表现最差的一个。处于趋势之中的人总是认为趋势能无限延续，这种侥幸心理认为中国模式史无前例，所以有可能免于衰退，毕竟哈里森的房地产模型只应用于工业革命（1765年）后，但不幸的是，这种周期在工业化社会是一种自然力量！

中国本轮房地产牛市开始在哪里？回顾历史，从1998年国务院发出《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，停止实物分房，房地产业走向市场后，目前已经是第12年，但是这个改革需要有一个过程，基本上房改是在2000年以后完成了，而中国各地的情况还不一，由于2003年的非典流行，中国很多地方的房地产实际上陷入谷底，如果以2000年到2003年为一个基础的基点来计算的话，根

据哈里森的房地产周期率来计算，那么4–7年后中国将进入房地产下跌和崩盘阶段，也就是在2015–2018年开始达到这样的一个阶段。

中国的房市还有大量的投资者和投机者的存在，在中国通胀预期的压力和恐惧下，房地产的投资避险功能就变得特别强烈，而人民币的升值导致海外热钱大量涌入及其在房地产领域的布局，这些海外热钱的行动带有一定的一致性、人为性和操纵性，在这样的背景下，房地产的周期和走势就表现出类似股票和期货坐庄的特点。对于期货和股票坐庄的行情，首先要出现一波逼空行情，让股票或期货的空头难以承受而不断上涨，一直逼到这些空头不得已买入为止，然后价格就开始回调了，在逼空行情上演的时候，所有的社会舆论都在说这样的暴涨是非理性的，吸引大量的人员做空，但是不断上涨的行情会让空头的信心崩溃，不得已只有调整策略进行空翻多，而空头不在了的时候，多头的炒作结束，价格进行了回调。在回调了30%以后会出现一个出货行情，因为此时虽然回调但是多头持有了大量的筹码，这些筹码也是需要变现的，因此多头还会提拉价格进行出货，此时的社会舆论则是反过来的，所有的舆论都在说是调整结束，现在是价值的洼地，在进行价值修复等等，再加上一定的价格回调吸引，又会吸引社会做多资金的参与，以此让原来做多的资金筹码出货，等到这些筹码出货以后，在高位的价格是没有人接盘的，最后接盘的人中总会有人需要资金而不得不卖房，这样就是一个多杀多的缓慢阴跌的长期过程，此时才是真正熊市的开始，各种宣传和刺激都不足以让市场价格上涨，直到真正的跌到极大透支了投资价值以后才能够再一次真正的吸引资金进入投资。

目前中国的房地产市场非常符合逼空行情的特征，社会上一大群对于高房价骂不停的人群是未来不得不买房的空头，逼空行情的特点就是不断唱空，让想要买入的刚需分子成为愚蠢的空头，没有在涨

价的初期购买，让他们成为高价买入的接盘人群，因此那些看似为了老百姓说话，不断唱低房价不让他人购买房屋的人，恰恰很可能是在逼空行情中做多庄家所雇佣的托儿，因为这些刚需如果在行情的底部就释放的话，将来是没有人在高位接盘的。只要有这部分刚需存在，多头就敢于无限制的炒高价格，这就是期货常说的轧空头，只要空头不翻多或者不暴仓，这样的轧空头就会一直进行下去，因为空头早晚是要接盘的，那些天天叫嚷降价、叫骂不买和盼着房价下降的刚需人群，恰恰是做多房市的人最喜欢看到的未来购房人群！而现在的控制和限购，对于已经建仓完毕的多头而言，影响是非常有限的，对于空头却是没有房可以买的，下面就是逼空行情让这些空头买单。所以对于那个唱空房价10年的民生专家，如果你听信他的言论没有买房，现在即使是房价腰斩也比当初贵了很多，对于这样的专家你是应当还坚信他还是鄙视他？等中国房价真的如08年那样下跌30%以后，肯定救市的各种政策就要出台，对于房地产的说法也会不同，出货行情就要上演，对于出货行情的拉高价格才是最要小心的，对于逼空行情的被套，还有下一波出货行情给你解套，但是如果是出货行情被套住以后，那你可是要长时间地站在高高的山顶上，解套是遥遥无期的。

“从美国、英国情况看，它们生长曲线比我们提高65%，美国比较特殊，因为它没有经过二战任何摧残，而其他国家都有，所以从这样一个经济发展速度可以看出，如果我们按同样比例计算，我们未来发展速度应该是一个陡型的，可以达到人均15000美元的水平。这样和世界上这几个发达国家基本走同一条线。”（任志强：《中国房地产2030年前不会下调》）对于中国房地产的周期，应当是房地产行业本身周期规律和投资做庄的市场周期规律的共同影响，同时也要考虑到其他因素和中国特色，虽然周期规律对于中国肯定会有影响，但是我也认为中国有中国很多的特殊性，中国的发展并不均衡，各地区的差

异之大有如不同的世界，这样的差别造成中国不同地域的房地产进入牛市的时间不同，而且也很难以同样的标准来一刀切，中国发达地区可能达到牛市转折的时间会提前很多，而欠发达地区还有一个长期发展的过程，哈里森的模型是应用于工业革命以后的世界的，但是中国很多地方还没有完成工业革命，中国历史体制的遗留问题也会影响周期的长短，中国与西方控制房价的模式也有差别，所以完全套用周期规律来认识中国的房地产牛市也是有缺陷的，分析中国房地产发展方向需要综合多种因素的影响，在众人难以理解中国房市的时候，认识中国房市就需要与西方不同的思维。

三、国内房地产市场的不均衡性

在中国谈房地产的牛市和熊市，必须要注意到中国各地差异之大，中国不同地区的发展是极其不均衡的，中国目前边远山区经济的发展可以与非洲等世界最原始的地方相提并论，吃饭和饮水都成困难，而中国的核心城市却已经相当发达，很多西方人到中国出了第三航站楼就到国贸，所见到的高楼大厦和繁华景象竟然是他们国家所没有见到的，所以很多外国人走过中国这一遭以后就不承认中国是发展中国家了，中国的问题就是发展极大的不均衡。

中国的不均衡首先就是城乡差别，对中国农村来说，房地产发展还是要有一个高峰的。中国的房价是没有计算农民的宅基地的，而宅基地的房子是廉价的和充满了发展性的，从二十年前华西村吴仁宝让全体农民住进红顶别墅那天起，就预示着中国有朝一日会成为世界住别墅最多的国家。目前，中国大约有9亿农民住在“乡村别墅”里，只不过许多人家住的是竹屋或茅草房式土别墅。只要有人投资在原宅基地上翻盖一下，就会成为华西村式的红顶大瓦房别墅。然而遗憾的

是，由于1998年城市房地产“公改私”的时候，为了保护农民的财产避免被城市资本侵犯，没有把农民的宅基地一起推向市场自由买卖，从而失去了广大农村吸纳城里人到乡下买茅草屋改造成别墅的机会。中国现在有2859多个县区，40828个乡镇和近40万个自然村，绝大部分人家都住在独家独院的房子里，尽管有些还是山寨版的茅草屋、独脚楼。中国有2亿户农民低密度住宅，有人把它称为中国“乡村别墅”。若按每户三分地的一般宅基地标准计算，每户占地约200平米，这200平米是没有道路、配套等摊销的纯占地，我们的别墅一般自家院的占地也就这样多，如果盖小洋楼的话可以建设300平米左右，大约有600亿平方米的庞大别墅群，坐落在各个沟塘湖河田野之间，现在江南很多富裕农村都盖起了三四层楼的小洋楼了。如果我们按照别墅的建造和内外装修的低端造价每平米3000多块来计算完成这600亿平米的宅基地别墅建设也要180多万亿的消费需求，以中国目前的GDP拿出来三分之一用于这样的建设，也需要近20年，所以中国的建设还有很多空间，还有很多年的道路。

而中国的城市化在不断的深化，原来80%以上的农村人口步入城市化的高峰肯定是要倒置的，等到城市人口达到70%以上的时候又如何看待农村的这些宅基地呢？而出于宅基地保障农民根本住房需求的初衷，这些宅基地实际上就是保障房啊！因此在大部分人口进城以后，对于宅基地的定性肯定会发生变化以适应发展，所以在中国的乡间还有巨大的房地产发展空间，而我们所说的西方的房价之便宜，也不过是相当于富裕农民翻盖好的洋楼房子了。

而中国的不均衡还不不仅仅是城乡差别，核心城市与普通城市的差别也是巨大的。以北京为例，北京的核心区房价已经是普通城市的10倍了，即便是远郊也20000元一平米的房子比比皆是，但北京居民的收入却没有那么高，由此产生了对于人口的挤出效应，因此有逃离

“北上广”的说法，而且北京也采取了限车、限制群租等限制外来人口的政策，虽然这些政策受到很多非议，但有其必然性，因为北京的发展已经达到了城市的极限，我们以水资源为例进行说明：

目前北京年用水量在35亿立方，每年开采的地下水为20多亿立方，其中10亿立方左右是超采的，而未来南水北调后的10亿立方水，仅仅能弥补地下水过分开采的水而已。天津的海水淡化出路对北京也有示范意义。目前曹妃甸在建一个日产100—200万立方的海水淡化厂，投资成本在300—400亿，如果加上管道输送到北京，可能每吨成本在六七元左右，这个建设的背景就是考虑到北京的用水需求。北京已经开始建设第10个水厂，并可能使用应用膜处理技术，这似乎是海水淡化的信号。海水在沿海初步处理后，达到微咸时再处理，这是海水淡化的一个过程，与在沿海完全处理后输送到北京水厂，效果一样。海水淡化对于我们曾经是那样遥远的名词，这个遥远的东西曾经是水比油贵的阿拉伯沙漠国家的选择，现在也已经成为中国的选择，天津已经在大规模的使用，北京看来也很快要步其后尘，这背后要消耗多少能源？对于资源紧缺的中国肯定不是好事情，因此北京的城市规模一定要进行限制，如果不使用带有人身不平等和权力寻租色彩的户籍等行政手段，就只有用经济手段进行限制了，这样的经济限制手段就是房价，其背后一定是一个房价的溢价，这个溢价一定要达到让你逃离变成经济上合算的地步才可以，因此核心城市的房价推动还有这方面的动力，这本身也是中国不均衡性所造成的，如果中国的城市间没有那样大的差别，中国人也就没有必要一定要挤在核心大城市。而中国未来的发展一定是新城市和中小城市在核心城市的房地产达到牛市拐点之后，开始另外一轮牛市，这轮牛市的推动力就是“逃离北上广”的人群。中国北京等核心城市与其他城市10倍的房价差别不可能长久的脱离工资收入的差别，一定会与收入的差异同步，北京收入

虽然高但是绝不是其他城市的很多倍，这样的一个走向平衡的过程就是其他城市房地产看涨的过程，因此中国的不均衡也产生了房地产市场牛市的不同步。

更需要注意的就是中国人群的财富分配不均衡，中国的富人群体在快速的崛起，2010年6月22日美林全球财富管理公司和咨询机构凯捷公布的《2010年世界财富报告》显示，尽管2009年是全球经济不景气的一年，但中国富豪的数量比2008年增加了31.0%，富豪数量由2008年的36.5万人上升到2009年的47.7万人。中国等新兴经济体的财富增长为全球奢侈品市场贡献了49%的增长，而且中国的奢侈品消费不仅限于消费品，还包括私人飞机、豪车、豪宅等大件商品，如宝马去年就在中国实现了两位数的销量增长。此外，中国艺术品市场也增长了25%，达到8.3亿美元，仅次于美英，也是全球少数几个增长的市场之一。

中国人对于奢侈品的消费量剧增除了暴发户的炫富心理之外，实际上更多的是因为中国新富们对于奢侈品没有足够的社会存量，几乎所有人都需要新置办，再加上中国庞大的人口基数，因此导致消费量的剧增，对房子来说就更是如此了，当初大家都在茅草屋，随着逐渐富裕要不断地更换大房子。中国的豪宅需求是极大的，因为历史上没有豪宅的存量，房改前的福利房以空间狭小而臭名昭著，住房商品化时代的房子也以普通住宅为主，别墅往往是在远郊的荒地里面，居住性能大打折扣，因此豪宅的需求量是巨大的，北京等核心城市的市区实际上在豪宅化，老百姓所盯住的天价房实际上都是满足中国发展后富裕人群的豪宅，而根本不是让工薪阶层享受的，这就是人群财富分配的不均衡，从以前大家都差不多到现在有些事对于一般人是一辈子也不要想，对于这些人群的心理落差是极大的，造成大量的社会敌对情绪。而我们的小户型政策使得只有30%的面积能够做大成为豪宅，造成豪宅的稀缺性，稀缺性导致的价格高企使得开发利润丰厚、业内向

往，这样的豪宅价格同时又给周边其他住房带来心理示范效果，无形中也推高了房价。

而豪宅属于奢侈品，奢侈品是不讲性价比的，因此对于这些豪宅说什么租售比、房价收入比等等都是苍白没有意义的，以现阶段核心城市豪宅建设和豪宅价格为蓝本推导中国的经济模式和房地产业是非常偏激的，实际上西方国家的房价也是差异极大的，我们所盯住的高房价背后是这些住房几乎全部是豪宅，在中国的历史教育下每一个人都抱着“帝王将相宁有种乎”的心态来看待房价，而在西方虽然老百姓也关注房价，但是对于那些豪宅是不闻不问的，就如英国还保留了猎狐运动只有血统高贵者才能够参加的那种等级森严的社会体系，我们所说的外国房价实际上也是把豪宅剔除在讨论范围之外的，而世界各国的豪宅也都是天价，例如英国豪宅海德公园一号，照样创造了世界最贵的记录：该楼盘经过4年多时间建造、装修、宣传后，每平方米售价6.45万英镑（约合68万元人民币），最便宜的一居室套房也要6750万，每套房价格介于2.8亿～3.4亿元之间，管理费每年高达105万，号称世界最贵公寓。英国皇家空军特别部队还提供了一支由退伍特种兵组成、配备精良的保安队伍，对住在里面的富豪业主进行全天24小时保安。更绝的是，公寓中特别设计了一个隐藏的“紧急避难室”，该密室的门由10厘米厚的钢板制作，可以说是固若金汤，一旦富豪住户遭遇入室抢劫绑架时，可以在10秒之内躲进该室避难并赢得时间求救。虽然价格高得离谱，媒体称目前该楼盘已经有六成房子被各路富豪买走，还有中国富豪进行了认购登记。

因此西方的豪宅也是我们难以想象的昂贵，但是几乎所有到海外看世界的人都不会想象和试图拥有西方国家的那些贵族住房，但是每一个能够出国或者上大学的人都认为自己在中国是上等人，可以想象和应当拥有中国的豪宅，而中国的富豪又有世界最大的豪宅需求，因此在看

待问题上需要认识到中国的富豪需求是一种特殊的需求，而且在中国快速发展和崛起的过程中这样的需求又得到了集中释放，因此富裕人群特殊需求对于中国核心城市的房价一定会起到特别支撑作用。

认识中国的房价就一定要认识到中国的发展不均衡性，这里既有城乡差别造成的宅基地的未来发展需求，也有富豪需求集中释放造成的核心城市的豪宅需求，还有城市间差别的溢价，这些不均衡对于中国的房地产牛市什么时候到拐点会产生不同的影响，市场的拐点应当不是同时到来的。

四、老龄化未必就是房市尽头

对于房地产牛市在什么时间到头的问题，社会还有一个非常普遍的认识，那就是中国的人口老龄化对于房地产的影响，大家认为在人口老龄化的时候中国的住房需求就会下降，将导致中国的房产会出现巨大下跌。但是对于这个问题还可以从另外的角度来看待。

中国的家庭结构与西方是非常不同的，中国家庭生活的特征就是孝道，而西方是所谓的社会化养老，而社会化养老的钱哪里来？除了印钞也就是政府的税收，这样收取青年人的收入来养老人，实际上还是年轻一代来负担，只不过这样的负担被分配到全社会而不是一一对应而已，而且年轻人很多工作就是给老人服务，降低了社会整体的生产能力。而中国赡养老人是每一个人基本的做人底线，这样在中国的老龄化时代会产生另外的需求，就是为了赡养老人的换房需求，我们原来的房子年轻人结婚一居室就足够了，有了孩子就要二居室，再有老人呢？起码就是三居室了，如果按照中国独生子女的方式，夫妻双方老人都来投靠了，两方的老人经常还要分开居住，这样就至少是四居室的大宅了，因此在中国的老龄化过程是需要产生巨大的换房需求

的。对于这样的需求变化我们现在也可以看到端倪，那就是原来一居室的小户型好卖，但是现在一居室已经不吃香了，买房人一般都倾向购买至少两居室，背后就是买房的人群很多已经有孩子或者考虑要孩子了，等到他们不得不考虑与老人一起生活的时候，他们的购房需求更要向大户型发展。

现在老人没有跟儿女一起居住的原因一般是老两口都健在，老夫妻相依为命，一旦某一个老人先行离去，另外的老人难以自理，是一定要投靠子女而生活的，中国人的寿命不断延长，目前已经人均70多岁，因此这样的需求一定会有一个大量释放的过程。很多人说老年人离去会给子女留下房子继承，这样房子供给有过剩了，但是要知道老人的投靠行为是先发生的，而且这样换大房的需求是原来的小户型所难以满足的，所以小户型政策现在是鸡肋，将来会是更大的问题。而这样的换大房需求更多的是发生在进城人口当中的，大量农村子弟通过自身的努力在城市扎根下来，但是他们的父母在农村，将来他们的父母投靠他们也是一次城市化的继续，为什么现在春运如此紧张，就是因为这些在城市工作的人群还没有完全在城市扎下根来，其父母在乡村过年必须回家，如果等到他们的父母投靠他们也进城了，也就没有必要每年过年回老家了，这样中国的春运人流就要减缓了，以当初农村人口占80%来计算，农村父母年老了要投靠城里子女的情况是大多数，远远多于在城市中有房产遗留给子女的20%的城市原住民！这二八转换意味着这样的人口要占到中国总人口的60%，将来会是大多数人的普遍情况。而他们的再一次进城，会造成中国房地产需求的另外一次高峰，也是对于以前不适合需要的小户型进行翻建和改造的一次高峰。

对于中国的老龄化很多人总是念叨我们的劳动力负担问题和收入承担问题，这样的问题实际上也不是如西方说的那样严重，原因还是中国的特殊性，不能以西方的眼光来分析中国的问题！中国的老人是

很勤劳的，老人投靠后还承担了大量的家务，导致中国的夫妻双方都要工作，而西方的情况是妇女一旦结婚工作的比例是很低的，其主要工作就是家务，这样中国虽然是独生子女，但是由于妇女工作率是远远高于西方的，这样就给中国社会提供了大量的劳动力，提供劳动力的比率高于西方近一倍。还要看到现在中国的低工资是不正常的，原因就是上世纪六七十年代前后的生育高峰所造成的劳动力过剩，大量的农村人口涌入城市又加剧了这种过剩，在人口红利期结束以后，在城市化完成之后，中国的劳动力供给没有那么过剩的情况下，受供需关系的影响劳动力价格必然要发生根本性变化，而随着中国的经济逐步发达，劳动力收入也必然增长，因此在收入增加和需求变化面前，换房需求肯定还会催生又一波牛市。

而老龄化后中国独生子女一代成为中国的主流人群以后，中国还将有一个巨大的变化是不得不注意的，那就是中国独生子女的消费习惯已经发生了根本性的改变，现在他们被称作“月光族”和“啃老族”，等到他们父母需要孩子负担的时候会怎么样？中国传统的攒钱消费将式微，如美国社会当今情况那样的借贷消费就要发生了，中国的储蓄率就不是现在这样的高企而将要极大下降，大多数中国人就将变成不存钱依靠贷款生存的人群了，这样的变化对于经济就是一次大通胀的拉动过程。

我们可以讲一个流传非常广泛的美国老太太与中国老太太的故事来说明这种消费模式的巨变：美国老太太借款消费买了一套房子，这一辈子是房奴还着贷款也住着好房子，到她离开人世时贷款终于还清了，美国老太太说：“感谢上帝，我终于把贷款还清了”；而中国老太太住在蜗居一辈子勤俭节约的攒钱，到了离开人世的时候终于攒足了钱买了一个大房子，中国老太太说：“感谢国家感谢党，让我终于住上了好房子。”从这样的故事中所有的人都可以看到其中的差别，

那就是美国老太太是享受了一辈子的好房子而中国老太太住在蜗居里面辛苦了一辈子，因此很多的人在讲中国的消费观念问题，在讲中国也应当向美国靠拢的问题，在讲中国应当多消费的问题。

但是我们要注意到这个经济模型的问题所在，整个段子是有意设计出来的段子，如果所有的人都借款消费，按照现代的央行制度能够借出来，因为再贷款本身就是一种重要的货币发行途径，但是实物怎样来呢？所有的人都取得贷款了以后没有实物给你购买，一定是物价的暴涨。货币发行必须对应于实物，没有实物积累相对应的贷款其结果就是大通胀。

中国历史上为什么大家都要攒钱呢？原因就是中国以前是白银贵金属社会，全社会的总货币量增长是有限的，一旦经济稳定发展一定是财富的增加远远快于货币的增加，造成长期通缩的趋势，中国的统治者们甚至把这样的通缩物价降低当作政绩；而如果社会和经济不稳定，动乱的时候也是真金白银比不动产更容易变现和应对，不动产的贬值也要快于货币的通胀，因此在中国古代的通缩社会攒钱就是得利的，在这样的社会负债消费且不说利率的高低光是通缩这一项就是难以承受得了；而进入到现代社会的金融体系，货币是纸币，货币供应量可以海量增加，尤其是再贷款变成一种货币发行的方式，美国老太太取得贷款买房子，卖出房子的人得到的房款属于广义货币M2，而原来存款人的存款也就是M2没有变化，货币的总量增加了，这是以前做不到的，但这就导致货币增加而社会财富并不增加，进而造成通胀趋势，而在通胀的趋势下美国老太太的消费方式就是得利的，不同的经济模式和两国老太太的行为也是相关的。这种通胀模式在西方主导下长期存在，也必将对于中国人的社会行为造成根本性的影响，中国人的行为向西方靠拢是避免不了的，现在港台的消费方式就与西方越来越接近了，将来中国内地也会如此。

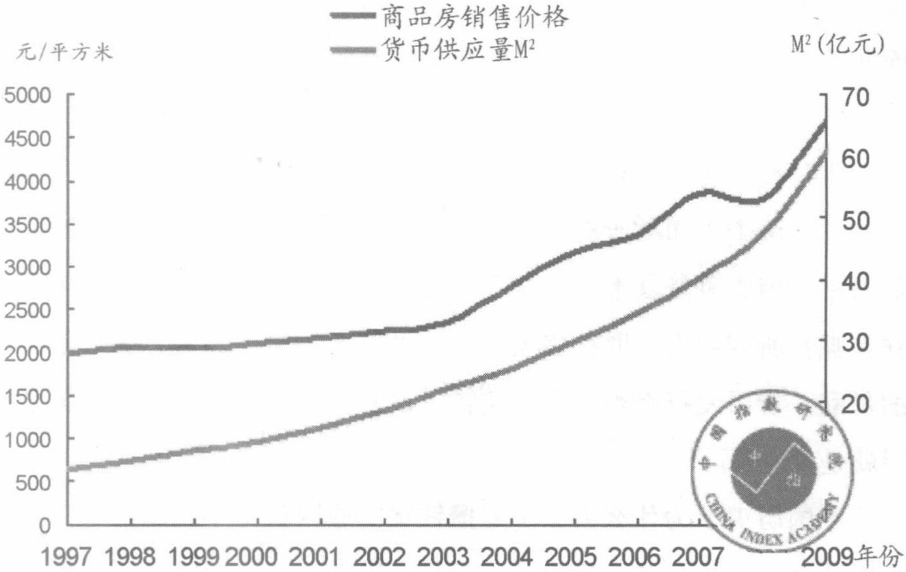


图 3-6　1997-2009年商品房销售价格和M2走势

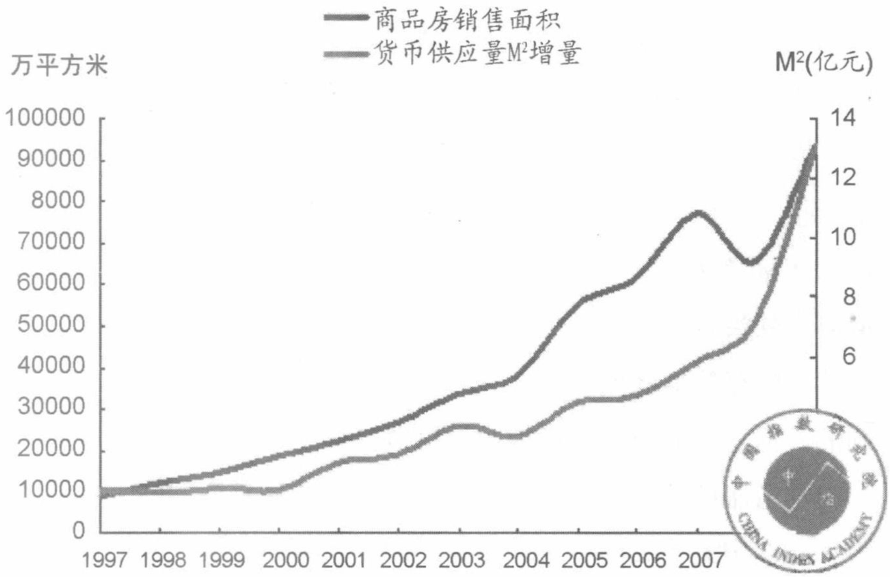


图 3-7　1997-2009年商品房销售面积和M2走势

数据来源：CREIS 中指数据 qyb.soufun.com

资料来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理

在现代银行体制下再贷款成为货币发行以后，类似西方这样的贷款买房的思维灌输给人们的时候，所有人都可以贷款去买房子，而房子的建设速度远远比不上人们贷款的货币增长速度，结果就一定是房价的牛市和通胀，因此潘石屹说只要取消按揭房价必然暴跌。美国等西方国家可以贷款消费的背后是他们的过剩经济，也就是说西方社会发达早已经度过了建设期，其每年新建住房是很少的，而且人口是减少和向乡村外流的，有过剩供应的房子因此可以通过贷款促进其消费。明白这样的道理也就可以理解中国与西方不同的房价模式和房价走势了。因此这样的消费模式和经济拉动模式背后一定是要对应于社会生产和经济的过剩才是可行的，否则就会造成通胀和动荡。而在中国进入老龄化和房屋相对过剩的时候，又有消费模式的整体改变和换房需求的产生，必然可以成为牛市的又一个支撑。

因此中国在老龄化和独生子女成为社会主流以后，从攒钱消费到借贷消费这样的模式改变，其结果就是通胀，而他们同时把主要的需求变成换房的时候，房地产是最先得到这些增发的货币的，而这些货币在流动的过程中是要渔利的，先得到货币的领域肯定是要跑赢通胀，而后得到货币的领域是通胀的受害者，因此房子的涨价就要快于通胀，而这样的牛市也是可以维持的，只不过这个情况可能发生在工业化完成之后，成为新的一轮牛市的支撑而不是本轮牛市的继续。社会普遍认为中国到2020年将进入老龄化社会，并且在2020年前完成工业化的主要阶段，如果中国在2015年左右开始房市的调整，那么消费模式的转变确实将成为房地产下一轮牛市的动力。

所以一分为二地看，中国的老龄化对于房地产有影响但是也会促生新的需求，房地产下一轮的牛市可能就不是丈母娘的刚需而是赡养投靠老人的刚需了，而中国独生子女成为社会中坚以后的消费模式的转变则可能成为下一轮房地产牛市的支撑，因此人口结构变化和老龄

化不是中国房市的尽头。

五、为什么西方要妖魔化中国楼市？

房地产的价格走势在房屋的大规模建设时期和房屋建设期过后的时期是截然不同的。在房屋的建设期房地产涨价，资金并没有流出房地产领域，即使是我们的土地收费和税收极高，政府在土地上取得的资金也用于基建等支出，这些基建是土地附属设施，基建的完善其价值要体现在土地上，而拆迁户等得到的天文数字的拆迁费也是主要用于购买新的房屋，中国的房地产涨价的背后是吸引了社会大量的资金进入房地产领域搞建设。而西方建设完毕的时候，如果房子被出售，得到的房款不再投资于房市，实际上就是资金从房市中流出和原来持有房子和土地的人食利的效果，因此中外的房价上涨是有完全不同的内涵的，前面说的西方在同样的历史阶段房价高涨也是这样的背景的，但是中国目前房价的上涨就遭到了西方各界一致的妖魔化，他们通过国内的买办控制了舆论并且主宰了青年人的不满情绪。

大家应当意识到中国大陆经济总量和人口的力量，90年代台湾回大陆探亲的人如同散财童子下凡一般散金，现在连江门这种珠三角边缘城市的街道看起来都比台北发达。国家建设确实要有大视野。对于一个人口与当今世界所有发达人口数量相当的一个大国，如果中国也同样的发达，对于世界的压力不是亚洲小龙等国家崛起所能比拟的，而日本的规模也只有十分之一，俄罗斯的发达实际上就是卖资源，现在资源暴涨所以俄罗斯不再是国际乞丐了，中国要是崛起世界所有发达国家超水平的资源消费就要减半了，因此非中国民族的任何其他国家和民族对于这样的事实都是心怀恐惧和梦想能够干扰中国发展和崛起过程的，对于中国能够威胁他们的发展方式肯定是要极力贬低的。

而外国人大力唱空中国的房价的背后也是中国高房价所带动的大量资源的流入抬高了资源的价格造成世界资源再分配的压力，所以他们说金砖四国中发展最好的中国房地产是泡沫，但是对于比中国房价高得多的俄罗斯、印度、巴西等国的房价却语调低了很多，因为中国房地产的发展导致这三国的资源大量流入，如印度、巴西的铁矿石，俄罗斯的能源、有色金属等，这三国的房价高企实际上遏制了资源流入，中国的房价高企却促进了资源流入，哪怕是外资进入中国炒房子，也是拿这些资金买成了带有实物资源的房子等固化在中国的土地上，而西方各国房价低廉的背后是西方人口减少、人口乡村化和工业外包化导致的资本、资源、财富从房地产领域的长期流出。中国房地产被妖魔化的背后，是房子、基建等等都建设在中国，即使是土地财政也是被中国政府肉烂在锅里，外国人是最难吃到的，而他们鼓励我们的奢侈品、医疗保障（药品要进口或使用外国专利）、汽车（大量是外国收费技术和外国合资厂）等是外国资本最好吃肉的领域。所以外国资本一边鼓吹打压，一边想方设法进入这一领域分一杯羹了，更重要的是房地产建设全部形成社会财富的积累，而汽车、医疗等等是要消耗社会财富的，将来国力的竞争不是GDP的增量关系而是社会财富总量的关系。

不要说什么中国工资水平低等等是因为没有高科技和生产率不足，这都是西方强加给中国的理由，西方很多二流国家的生产率已经不如中国了，其工资也是非常的高昂，这背后是供需关系和社会的财富积累，中国如果社会财富积累到了一定程度，中国的劳动力就不会那样便宜了，很多人说中国的工业化成功就是因为劳动力便宜，这句话不完全对，因为中国现在是要用廉价的出口换取中国发展所需要的资源，等中国富裕以后中国是用不着那么多出口的，大量产品是满足国内富裕人群需求的，中国富裕的背后就是西方人能够分配到的世界

资源的减少。也不要说中国的工资涨了世界加工工业就会转移到外国，中国目前的薪金水平只占GDP的12%左右，还有巨大的发展空间，中国工人的工资就算是涨10倍，也比美国工人便宜很多，而东南亚的人口是有限的，难以承受世界工厂地位对于10亿劳动力的需求，而唯一能够供应足够劳动力的印度却因为基础设施的巨大问题无力承担世界工厂的国际分工的，印度目前核心城市孟买等地的房价是中国北京等地的一倍，与此不同的是印度土地私有制决定了房地产一建设就要获得土地食利，而中国的建设是依靠土地公有制完成的，土地的转让住房价格变成基建投资又回归了土地，二者是有根本不同的，所以中国这样积累下的人员工资上涨是可怕的，所以中国给老百姓涨工资也是被西方妖魔化的，把给老百姓涨工资变成是世界通胀的罪魁来反对。

西方或受西方影响的专家们说高房价对许多其他正常消费已经形成了挤出效应，但是非地产类消费是以财富消耗为前提的，而房地产的建设和住房消费是以财富积累为前提的，住房将成为具体的财富长期积累存在于社会经济之中，如果计算资源紧缺造成的资源价格上涨，其重置成本是不断提高的，这里需要计算的不仅仅是房子的造价，还有房子所在的土地相关的各种附属设施的造价等等。在西方人的眼睛里，似乎只有消耗掉的东西才是消费，他们所希望的就是你的消费是完全消耗性的，不给你的社会经济留下财富的积累，这样只要你的积累总是达不到发达的程度，你就永远要受到他们的盘剥。而目前西方社会为什么对于积累性消费不太重视，关键就是因为他们已经进入了发达社会，社会的积累极其丰富，在这样丰富积累的背景下，财富积累对于社会经济发展所产生的边际效应已经式微，而中国是发展中国家，积累所产生的边际效应是西方社会所无法比拟的。

对于中国的房地产建设就是一个最大的资源积累的过程，我国

的富强需要资源的积累，但是资源总不能堆积在库房里面，而中国的房地产建设就是把这些资源固化在这些基础建设里面，固化在房子里面，只有中国有足够的资源有足够的积累，才能够保障将来中国的消费能够有足够的资源支持。所谓拉动内需其实是西方的陷阱，对中国而言，没有供给保障的内需就是通胀，拉动内需的结果只能是恶性通胀。小国拉动内需会使世界的资源向其流动，对于中国这样的大国来说拉动内需则会导致资源难以足够供给，全球市场也难以满足其需求，结果就一定是通胀，现在中国经济走势已经呈现出这样的端倪。中国的反复拆建就是没有超前建设的结果，中国没有超前建设一来是舆论的压力二来是资金的问题。想一下德国占据青岛时人口不到一万的时候德国人就建设了足够几百万人使用的市政核心体系，这样的超前建设在中国会怎么样？不要说中国的房地产和基建的超前建设，这些超前建设就是中国最大的资源积累，在全球资源越来越紧张的情况下，现在能够积累资源就是最大的成功。回首五年、十年前的基建，考虑到各种资源的增值，现在即使是翻倍的投资也建设不起来了，这样的超前建设就是资源的积累，中国必须在有人口红利的时候积累，才会在后人口红利时代获得进一步发展的消费基础和经济支持，想一下真到了老龄化社会你还有能力这样搞建设吗？而这样的积累过程是房地产买单的，基建的成本投资是土地转让取得的。

我们看一下上海二十年间的差别，就可以体会这样的积累和建设对于中国意味着什么，现在上海浦东的繁华是远远超过西方大多数城市的。

现在西方炒作中国的民间不满情绪，在舆论上给中国挖坑：“不患寡而患不均，不患贫而患不安。”但是这不是房产问题而是分配问题，现在就是有人故意把分配问题变成房产问题。当年美国走出经济危机并拉动经济增长使其成为世界的龙头，他们采取的政策也是房地产

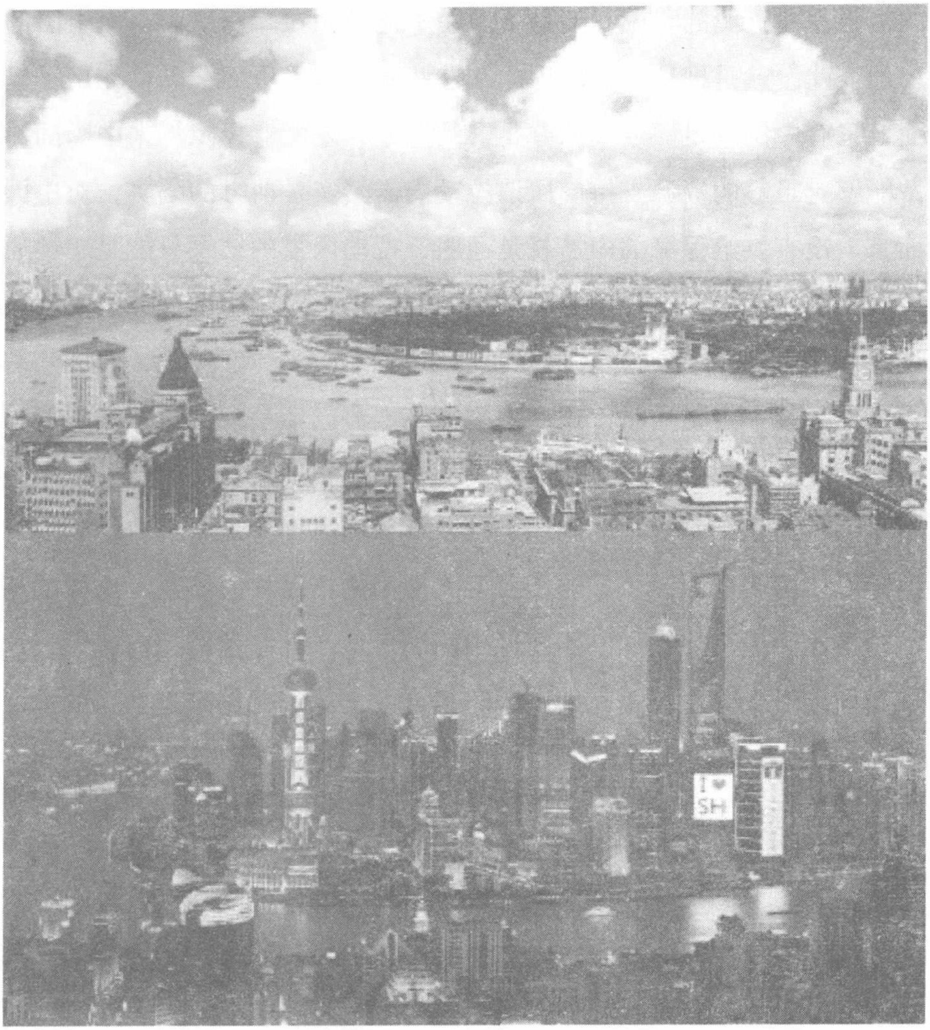


图3-8 1990年与2010年的上海情景

和挤出建设，不仅仅有造价高达每100平米10万两白银的帝国大厦，更有大规模的基础设施建设，美国当年的罗斯福新政就是以基建为主，该计划专门吸收年龄在 18 岁到 25 岁，身强力壮而失业率偏高的青年人，从事植树护林、防治水患、水土保持、道路建筑、开辟森林防火线和设置森林望塔，第一批招募了 25 万人，在遍及各州的 1500 个营

地劳动。新政期间，全美国设有名目繁多的工赈机关，综合起来可分成两大系统：以从事长期目标的工程计划为主的公共工程署，政府先后拨额 40 多亿美元（当年黄金是20美元一盎司，白银是几十美分一盎司，最低竟然是25美分一盎司），和投资近 10 亿美元的民用工程署，后者在全国范围内兴建了18万个小型工程项目，包括校舍、桥梁、堤坎、下水道系统及邮局和行政机关等公共建筑物，先后吸引了400 万人工作，为广大非熟练失业工人找到了用武之地。到二战前夕，联邦政府支出的种种工程费用及数目较小的直接救济费用达 180 亿美元，美国政府藉此修筑了近 1000 座飞机场、12000 多个运动场、800 多座校舍与医院，不仅为工匠、非熟练工人和建筑业创造了就业机会，还给成千上万的失业艺术家提供了形形色色的工作，对于危机后的经济拉动极大，而且这些基础设施成为了美国在二战中可以迅速提高国内生产总值战胜法西斯的物质保障。

而西方今天大力妖魔化中国房地产业的背后就是中国这样的资源积累在货币战争和汇率战争的博弈中是非常不同的，我们记得一个流传非常广泛的美国老太太与中国老太太的故事，从这样的故事中所有的人都可以看到西方与中国消费观念的巨大差别，那就是美国老太太是享受了一辈子的好房子而中国老太太住在蜗居里面辛苦了一辈子，因此很多人在讲中国的消费观念问题，在讲中国也应当向美国靠拢的问题，在讲中国应当多消费的问题。但是要注意到的这样的经济模型是有问题的，是西方有意洗脑和美化其对华掠夺专门设计出来的段子，如果所有的人都借款消费，按照现代的央行制度是款能够借出来，因为再贷款本身就是一种重要的货币发行途径，但是实物却怎样创造出来呢？取得贷款后实物却不会自动地相应增多，结果就一定是物价暴涨。货币的发行必须对应于实物的增长，中国的老太太在攒钱的时候，其货币所对应的实物也是在积累的，所积累的实物是被贷款

取得货币的人得到的，也就是被美国老太太得到了，美国老太太贷款能够买到房子的背后是有人在攒钱在积累，没有实物积累相对应的贷款的结果就是恶性通胀。而中国老太攒钱给美国老太花，这也就是今天中美两国间经济循环的部分实质。

美国老太太贷款能够买到房子的背后是中国老太太在攒钱在积累，而如果现在中国人买房不再攒钱而是贷款进行消费，那么美国人要印钞消费廉价资源的如意算盘就要落空。一部分人能够借款消费的背后就一定是有人要攒钱，否则这种贷款就是一种金融衍生的发钞模式（这里有必要介绍一下货币银行的基础知识给初学者，简单地说也就是我们存100万元到银行，那么这笔存款就属于M2，然后银行把这笔存款再贷款给企业，取得贷款的企业并不会一下子把贷来的钱都取走花掉，这笔贷款的钱还是要存在银行，同一笔钱不过是换了个户头，这笔存款是支票存款或者活期存款，不但属于M2还是M1，如果把这比钱取出来怎么算呢？那么取出来的钱实际上就是流通中的现钞也就是所谓的M0，而M0是包含在M1、M2之内的，此时最初储户的那笔存款还是没有变化，多贷款出来的钱就是M2的增加额，这样增加的存款M2是可以再贷款继续衍生出新的M2的，也就是贷款存在银行变成新存款再放贷。这样的倍增效应是非常巨大的。），在这样的发钞模式下最后只能是通胀！因此房地产导致中国人消费习惯的改变也是西方受不了的，因此西方给我们开出的调控药方首先就是要控制贷款，一定要中国人攒钱，只有中国人攒钱才有中国的外汇储备才有美国的廉价消费，这是所谓“中美国”G2的经济实质。

同时中国的房地产牛市，会吸引国际资本进入中国成为中国房地产的资金来源，这些资金在中国建造房子，将房屋中所需求的资源固化，而房地产的基本特征就是不动产，西方的资金如果沉淀在房子上，这些东西是拿不走的，等西方的资金要退出的时候就可能出现货

币贬值，这在西方是有惨痛教训的。日本的房地产泡沫，实际上西方资金就吃了大亏，在日本房价涨的时候都是日本人卖出房子，然后就是同步的日元的升值，外来的资金是在高位和高汇率下接盘的，而日本财团却在汇率高的时候卖出了土地兑换了美元买入美国的产业和资源，后来日本房地产崩盘的时候，流行的说法是日本人为了回国救市几乎半价抛售了在美国的房产，但是透过日元汇率变动因素的显微镜再看，当初日元汇率高的时候买入而现在汇率低的时候卖就不算亏很多，如果在把这些钱拿来买入日本原来卖给欧美资本的土地，此时的地价已经是当时的几分之一，这样一个轮回算下来总的是赚了不少；而进入日本的国际热钱在日本房地产泡沫的最后阶段似乎是赚了不少，但是抛售时的割肉又损失了回去，在算上汇率肯定是亏本的，因此日本的房地产泡沫实际上是欧美金融大鳄们的噩梦。

中国要赶超西方，就要比西方的世界发展快速，中国的工业化和城市化进程是远远快于西方的，西方需要200年完成的工业化中国是几十年就要完成的，这样的结果必定是中国的房地产等与城市化有关的产业要是西方当年的几倍，而西方当年城市化的时候的地产业比重又是现在完成城市化后的几倍，因此中国目前的地产业是西方的十几倍是非常正常合理的，而不是西方所妖魔化的单一产业，绑架经济发展，如果遏制房地产业，就是遏制中国城市化的进程从而遏制中国的发展。中国的大发展是要靠财富积累和高社会积累率来完成的，中国目前的高积累率可以满足这样的发展，西方是不愿意看到中国的储蓄积累用于中国的城市化建设的，他们希望这些钱变成外汇占款成为外汇储备成为西方经济发展的动力和印钞掠夺的对象。最后就是中国现在的高速工业化和城市化是需要大量资源和劳动力支撑的，中国的资源已经非常紧缺，世界的资源也非常紧缺，而且未来的资源形势只有越来越紧缺，趁着现在世界资源还没有那么紧缺和中国人口红利的

高峰不完成中国的城市化和工业化实现中国的快速赶超和跨越式的发展，将来中国人口红利时代终结，变成负担重的老龄化社会，同时世界的资源更加紧缺时，怎么可能再有大发展赶超世界的机会，西方就是希望能够把中国拖入那样的境地然后永远做他们的奴隶。而中国这样的高积累率和快速发展，对于当代人来说肯定是痛苦指数要上升的，西方炒作中国这样的社会痛苦制造社会矛盾也是要以社会的不稳定阻碍中国的发展让中国错失现在的历史机遇。一个国家的崛起和跨越式的发展，要赶超人家就要付出比他人更多的努力、承受比他人更多的痛苦，这就如长跑比赛一样，要追上对手肯定是一个极其痛苦的过程，也是你的耐力和忍受力的考验，哪里有愉快轻松还能比别人跑得快的呢！现在的痛苦是换取未来的享福，现在不痛苦未来就要更痛苦而且还没了摆脱痛苦的机会，西方能够接受的只不过是极个别的汉奸买办，对于中国的十亿人口肯定是要想办法奴役的，就算是现在西方能够接受中国1000万人口的移民吗？这1000万只不过是中国的1%，西方连这1%实际上也接受不了的，不要总是嘴上说中国不好可以移民如何如何，如果只是5%的人移民就是5000万人口，比西方大多数国家的人口还要多很多，他们会让中国人成为他们国家的主体民族吗？但是他们可以吸引5%的被洗脑或想当汉奸投靠西方的人，让这些人把中国搅乱以达到他们的目的，任何国家都不会愿意中国10亿人口分享他们的有限的资源。

因此西方出于他们的利益需要，对于中国房地产大力妖魔化，他们不希望中国通过房地产的发展取得基建奇迹、工业化发展、资源积累以及套死西方的资金，让中国社会的财富积累、未来的劳动力价格上涨难以被西方盘剥，但是西方把他们真实的目的包装在中国房地产和经济发展过程中的各种问题和社会痛苦之中，这一手具有极大的迷惑性和危害性，西方在房地产问题上对于他们的历史和中国的现在是

采取双重标准的，我们要发展，要走上超越西方的道路，照着西方的药方抓药是永远不可能成功的。

六、调控、牛市与通胀

国家控制房地产价格的决心越来越大，调控政策不断出台，但这些行政措施对于房地产的影响实际上也只能是短期的。在2010年底和2011年初各地房地产成交量雪崩式的暴涨和房价即将再次暴涨之际，国家在2011年1月26日开始了房地产的第三波调控突袭：二套房首付六成，三套房一律停购等。

与此同时房产税的政策如期出台，上海市人民政府1月27日发布《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知，确定将于1月28日起开征房产税。该暂行办法确定房产税适用税率暂定为0.6%，应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的，税率暂减为0.4%。征收对象是指本暂行办法施行之日起本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房，下同)和非本市居民家庭在本市新购的住房（以下统称“应税住房”）。本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积(指住房建筑面积，下同)人均不超过60平方米(即免税住房面积，含60平方米)的，其新购的住房暂免征收房产税；人均超过60平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按本暂行办法规定计算征收房产税。而与上海市不同的是，重庆对主城区超过均价两倍的新房征缴房产税，累计税率在0.5%–1.2%，全部独栋商品房都在征税范围内。重庆房产税征收对象包括：独栋商品住宅，不管存量还是增量；个人新购的高档住房，主城新建商品住房建筑面积成交均价高

两倍的房子；无重庆户籍、未在当地工作，在重庆买房，第一套不收税，但是两套及二套以上，开始收税。税率方面，独栋商品房、新购商品房价格超过均价3倍以下，按照0.5%征缴，3—4倍收1%，4倍以上收1.2%。如无存量商品住宅，买首套独栋商品住宅和高档住房可以抵扣。其中存量独栋商品住宅抵扣基数是户均180平方米，高档住房为户均100平方米。

作为这些新政策的出台后的具体执行和衔接，国务院办公厅1月27日发出通知，对新一轮房地产市场调控作出具体部署，要求进一步做好房地产市场调控工作。通知提出，尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在2月中旬之前，出台住房限购实施细则。其他城市也要根据本地房地产市场出现的新情况，适时出台住房限购措施。这样的政策会在春节产生一个政策的真空期，让各种政策受限的人士可以有一个逃跑的机会，因此在这样的真空期再有一个成交量的高峰是可以想见的，根据北京、上海等地的房地局爆棚的报道就可以看到这样的情况。而调控后的结果也将与历次调控结果相类似。

中国房市总是表现为越调越高，原因就是客观规律的刚性支撑，所有这些调控措施可以控制房地产的投机却难以控制房地产价格的长期趋势，是难以让房价深跌的，所以调控难以改变房地产的牛市状态。历史经验表明计划经济是难以控制物价的，其根本原因就是计划经济不能消灭需求，它能够做到的只不过是限制需求的作用，使得需求难以爆发并进而导致暴涨出现投机性的机会，但是由于没有暴涨、没有投机性的机会就不会导致价格上的吸引力，也不就会吸引更多的资金进入来扩大供给，所以计划经济的特长是限制投机，而投机对价格的影响只能是短期的，长期价格的影响因素是难以计划调控的，而市场经济的特点就是既有投资也有投机，这使得在需求旺盛的时候价

格迅速上扬进而吸引大量资金入场并增加供给，而市场经济的问题是投机性资金造成暴涨暴跌给社会资源带来极大浪费和社会财富的极大损失，因而计划经济与市场经济二者是各有优势的，但是都要符合经济规律的客观要求，政治经济学的价值论告诉我们价格只能围绕价值上下波动，这个价值支撑就是开发的成本支撑，只要房价跌破成本肯定立即无人开发了，只要供给下降而需求仍然存在，价格就一定要涨上去，而我国房地产的成本在土地和税费等重压下支撑力是强悍的。

据不完全统计，房地产行业相关税种共有12种。此外，各项行政性收费也是名目繁多。曾有人做出统计，房地产开发商在各项环节需缴纳50余种行政性费用，共涉及约25个不同的政府部门，总体费用占全部开发成本的15%~20%。一套房子，经过立项、建设、配套、销售等诸多环节，一共要收多少税费？以总价100万元的房子为样本，在房地产开发成本构成中，土地成本、建安工程、市政工程占比最高，土地成本在北京、上海等核心城市至少要占房价的40%左右，建造成本约占30%。此后的营业税及附加、企业所得税和土地增值税三项税种就约占项目销售收入的13.75%，而实际上再加上企业所需缴纳的契税、印花税等，各类税费之和一般在15%左右。由此可见，100万元房款，40万元为土地成本，30万元为建筑成本，15万元为各项税费，剩下的15万元左右则为企业剩余。而这剩下的15万毛利润还有大量的灰色支出，资金成本和高利贷没有计算，即使是土地成本极低，由于土地增值税可以累进到60%的增值额，且长期持有土地在年息百分之几十的社会融资成本，扣除累进的土增税和高利贷利息后企业的所剩也不多，再加上所得税，企业的边际利润非常低，只要房价下跌10%，开发商基本就要处于亏损状态，所以只要房价下跌10%，房地产市场就一定要遇到成本的刚性支撑。

保利地产公布2010年度业绩快报，报告期内公司实现营业收入

357.1亿元，同比增55.35%；实现归属于上市公司股东的净利润49.05亿元，同比增39.39%；基本每股收益1.07元，同比增32.1%。上市公司不会逃税压低业绩的，这里看到的就是13.7%的利润率，房地产的利润很低的，而且以保利的背景还可以低价融资，这又是一般开发商所不能比，而万科前三季度的主营业务收入为223.8亿元，利润32.72亿元，与保利的情况是类似的。因此如果房价下降超过10%，一定是开发商大规模的破产。房地产利润如此低但是为什么大量资本投资房地产和房地产富豪成群呢？原因就是房地产容易洗钱，很多问题资本在此洗白变成开发房地产致富。同时房地产容易空手套，房价的里面只有10%多的纯利但是很多时候房地产的投资只有房价的5%不到，所以投资回报是100%以上，同时可以滚动投资，这样的复利滚利是非常厉害的，以一两年开发一个项目的滚动指数性增长，几年下来就是几十、几百倍的增长，形成富豪多也是很正常的。

值得关注的是房价虽然暴涨，但是拆迁价格上涨远远快于房价，银行融资下降导致综合融资成本上涨，税收也增加，在所有成本增加的压力下，留给开发商的价值空间是被严重压薄的，房地产开发的产业利润不是增加而是降低，这样的重压下面对成本的刚性支撑，只有不断的施压才能够保障不出现报复性的反弹，因此现在的调控就是面对这样的刚性支撑反弹，最多是避免报复性反弹过于强烈，其下调的空间是短线的和有限的。所以调控措施的效果更多地体现为影响价格而不是影响价值，而这样的价格调整必定是短线的，长线价格按照价值规律围绕价值上下波动，对于价值规律这样的客观规律，是不可能通过调控等人为措施、搞唯心主义的人定胜天那一套而改变的。

那么我国宏观调控真正的重大意义在哪里呢？不是让房价下来，而是尽可能地控制在房地产领域中随着发展而产生的食利行为。炒房的利益来源不是房地产自然的上涨，这样的上涨如果都能够被炒房者

抓住就变成了开发商愚蠢的贱卖，卖的总是没有买的精，这是违反社会常识的！炒房的利益来源是民间利率与银行利率的利差，或者就是民间高息融资的转化，所炒作的是期房与现房的差价，这个差价本身就是期房的融资效应所带来的，而利率套利和高利贷本身就是一种食利行为。真正的投资是要依靠投资收益租金回收投资的，中国当前的房价租售比根本不足以以租金来养投资，所有的投资都是依靠房价上涨后的资本利得来赢利的，即便如此房价上涨也不是买房投资客投资的结果，当前中国房价的上涨背后真正的价值推手恰恰是政府对于土地的投资，这些投资的形式就是与土地相关的基础设施、市政设施、配套建设、文化建设等，你的房子涨价是因为政府投资了地铁，建设了文化馆、体育场、学校和医院等等产生的，这些钱一部分来自你的房子中政府土地出让的收入，更多的是来自在同地区在你后面买房人更高的土地成本以及政府的税收补贴，而你的房子的涨价恰恰是你占有了这些土地价值的增值，但是这些价值增值不是你买单的而是后来买房人买单或者政府税收补贴的，因此这也是一种食利的行为。而中国开发商的赢利模式也不是搞好服务，在房屋的建设、设计、开发等环节进行价值增值，而是依靠政府修建了市政、道路、地铁以后的土地增值，这也是一种食利行为。

在西方虽然地产商也囤积土地，但是大片土地的一级开发是地产商的行为，地铁、道路等都是由地产商修建或者合作的，而中国这一切都是政府修建的，但是利润却由开发商享有，从而产生了食利。因此政府的限制囤地和一定的高税收等措施是有正面意义的，政府调控在控制食利的意义上是重大的，但是我们的宣传是不到位的，真正的投资在市场经济是应当鼓励的，适度的投机也有助于市场的活跃，需要限制的是食利行为，食利是市场经济的毒瘤。政府在对于调控政策的宣传上不应当把抑制投资投机作为宣传的重点，而是应当把重点放到食利上，目标准确才有结果正确。

而判断房价在政府调控下的短期走势必须要考虑到资源与通胀因素，尤其是当今世界资源紧缺，世界各个发达国家又普遍采取印钞的方式来走出2008年以来的经济危机，结果就是各国的政府负债早已经超过了占GDP60%的警戒线，美国直接负债就达到14万亿美元，日本国债是GDP的200%，欧洲各国的主权债务危机此起彼伏，中国如果计算上地方政府融资平台，负债率超过70%。

而中国通胀压力下流动性的表现是有中国特色的，中国的流动性不是西方式的泛滥也不是简单的紧缩，央行对于中国的流动性采取了连续上调准备金率的做法，使得准备金率不断创造新高，但是在人民币升值压力下，中国的加息与西方近似零利率的息差套利驱动下，涌入中国的热钱又源源不断，现在对于流动性的松紧有各种不同的看法，说松有说松的道理，那就是中国的货币供给和新增贷款增量远远超过计划和预期，海外美国的量化宽松和欧洲、日本的跟进，热钱还大规模的涌入；如果要说流动性紧张，则可以见到民间融资利率的上扬、银行拉存款的急切以及上海银行间拆放利率在短期上一度超过贷款利率，在长期上超过了国债利率，因此整个中国的流动性应当是松紧互现的不均衡状态。而对于美联储不断印钞的美国来说实际上也不是简单的流动性过剩，美国要是流动性过剩就不会有通缩的担心了。美国信用卡坏账在2010年第二季度降至8年来最低水平。据穆迪投资者服务公司日前公布的数据显示，美国2010年7月份信用卡坏账率降至10%以下。与此同时，消费者信用报告机构TransUnion的资料显示，美国第二季度信用卡违约下降速度达到2007年底以来最快水平。在美国信用卡的违约率下降损失成本和风险降低的情况下，美国第二季度信用卡利率大幅上升至9年以来的新高。根据市场研究公司Synovate指出，美国第二季度已发行信用卡平均利率上升至14.7%，去年同期为13.1%。该上升幅度使得信用卡平均利率与基准利率的息差扩大至11.45

个百分点，创22年最大息差。百分之十几的利息在中国看来也是带有高利贷味道的，这与美联储接近零利率的政策相比，也可以看到美国流动性的不均衡。

所以流动性现状即不是泛滥也不是紧缩而是不均衡，而且由于调控对于流动性不均衡的作用形成了正反馈效应，这种不均衡还在不断的加剧过程中。央行对于流动性的收紧手段是面向全社会的，而热钱操控在一部分利益集团的手里是不会被央行的货币政策所收紧的，这样央行收紧流动性一定是要造成流动性的松紧不均的。而对于美国而言则是不断宽松的货币从有货币贬值压力的美国流向有货币升值预期的中国等国渔利，同时由于社会对风险的担心，流动性淤积在大银行抱团取暖而不向社会放款，这种货币淤积的背后也是因为这些地方流动性充裕，资金的安全性高，而流动性紧缺的产业在危机中安全性低，流动性越淤积到富裕的地方越安全越可以吸引流动性，反而流动性越紧缺的地方风险越大流动性越远离，在零利率的政策下银行持有货币资金的成本有限也没有足够的放款动力。这种不均衡下的资本渔利，本身会加剧流动性的不均衡，因为不均衡的流动性要渔利，首先就要找最刚需的地方，刚需存在的地方，其价格变化可以硬性的向下游转嫁，这样的结果就是中国的两大刚需房地产和农产品成为最有刚需和最被渔利的对象，而对于世界而言则是资源性大宗商品在资源紧缺和中国急需的背景下被渔利，造成世界大宗商品的牛市，目前以铜为龙头的有色金属价格创造历史新高并且突破10000美元历史心理大关，而其他各种资源商品也是牛市特征明显。而所有这些渔利的结果都要变成最终产品的成本，由产品的使用者买单。

大宗商品的涨价对中国房地产的成本支撑造成巨大的影响，中国的房地产业的利润相比房价是很低的，成本支撑对于房价的推动作用是很大的，而大宗商品的涨价和通胀对于房地产的成本贡献是非常

大的，同时通胀造成最低工资被动上涨使得建筑业人力成本也同步上涨，所有这些都会导致房地产成本的巨大上扬。对此很多人会说建安成本在核心城市房价里面的成本构成是很低的，但是这样的认识是不全面的，因为中国的城市基建是要土地收入买单的，建安成本是基建的主要成本，基建的成本大幅度提高以后政府需要在土地一级开发上平衡支出，是一定要提高地价的，而这种提高的地价实际上完全被涨价的大宗商品所吞噬。而且很多城市是以回迁为拆迁手段的，这样的回迁实际上是使得建安费用的增加被杠杆放大了，因为新开发的楼盘中所有拆迁回迁的成本是要新房售价买单的，以当前正常的三七开为例，楼盘有七成是回迁房需要由三成的商品房承担，也就是三成的房子承担十成的房子建安涨价，杠杆率达到3.33倍，对于核心城市这个土地与开发的分成比例甚至可以达到二八开，也就是杠杆率是5倍，即使是土地方与开发方五五分成，建安成本的增长对于房价的贡献也是2倍。因此大宗商品的涨价导致的建安成本的涨价对于房价的贡献远远比局外人想像的要多很多，就如最近水泥价格的暴涨，很多地方水泥价格翻倍，对于房价的硬性贡献就可以达到1000乃至2000元以上。因此房价的通胀牛市特征也是很明显的，其杠杆作用会导致房价在刚性成本支撑下跑赢通胀，这里还没有计算老百姓把房子作为应对通胀的避险商品而产生的溢价，这个溢价可以因为中国调控政策的严格杜绝投机投资而减少，但是对于通胀所带来的刚性成本上升却是难以调控的，因为大宗商品牛市不仅仅是中国的事情而且还是全球的事情，中国目前的实力是难以解决全球的问题的。

因此中国房地产牛市与世界大宗商品牛市也是有所关联的，与世界的通胀格局也是紧密联系的，世界通胀和大宗商品牛市的拐点也将是中国房地产的一个拐点。在国内调控无法解决世界大宗商品牛市和通胀的情况下，我们能够解决的最多是减缓中国局部的通胀和抑制房地产在

通胀中所产生的溢价，而对于成本刚性支撑下的外来成本推动型的牛市作用是有限的，影响更多的是短期的价格影响和短期的价格剧烈波动，但是在价值规律的作用下价格可以低于价值成本，但是不能长期低于价值成本，而且要围绕价值成本进行波动，因此调控对于房市牛市的作用是短线的和一定要波动反弹的，认清调控与房地产牛市、通胀之间的关系，对于我们看清和读懂中国的房地产走势是非常关键的。

七、中国房地产还能走多远？

要预测中国的房地产的牛市与熊市的拐点最终在那里，我们还需要认清中国的房地产还有多大发展空间。在分析这样的空间时，首先要假设中国政治稳定和持续发展，能够成为世界上的中等发达国家，这样中国的房地产还有巨大的空间可以发展。

一般来说，住房发展分为四个阶段，第一个阶段是“房荒”阶段，就是人均少于一张床的绝对数量不足阶段，如我国的1978~1990年；二是增加住房面积的增量发展阶段，也称“户均一套房”，相当于我国人均住宅建筑面积8平方米向人均20平方米的发展阶段；第三个发展阶段是“人均一间房”，如 我国1998年实行住房分配货币化改革后的阶段；第四个阶段是扩大住房舒适度消费阶段，为提高住宅总体水平的阶段，这个阶段重点依靠完全市场化发展了。对于今后中国房地产的方展空间，首先就是前文书关于中国农村宅基地的论述，中国农村如果与世界水平接轨，农民的宅基地将成为田野的别墅，那么中国将大约有600亿平方米的庞大别墅群，坐落在各个沟塘湖河田野之间，现在江南很多富裕农村都盖起了三四层楼的小洋楼了。如果我们按照别墅的建造和内外装修的低端造价每平米3000多块来计算完成这600亿平米的宅基地别墅建设也要180多万亿的消费需求，以中国目前

的GDP拿出来三分之一用于这样的建设，也需要近20年，而且农村这些宅基地的高档化本身是需要大量的市政、道路、基础设施配套的，分散化的宅基地布局使得他们的市政等相关投入要远远高于城市集中的楼盘，因此计算了这些投资以后，中国乡村赶上西方发达水平的投资，按照3000块每平米计算出来的180万亿还是保守的。

据建设部的相关资料，中国城市人均住宅建筑面积和农村人均住房面积分别为26平方米和29.7平方米；欧洲国家的人均住房面积为40至45平方米，美国人均住房面积大约为中国的三倍左右，也就是92平方米左右。可以看到中国的人均居住面积还是非常有限的，随着中国快步向发达国家行列挺进，中国的人均住房面积也将有一个与世界接轨的过程，当前中国的人均居住面积还要翻倍的，以这个翻倍为依据来计算，城市高层建筑面积是2000多元每平米，还有装修和基建的配套，再考虑豪宅因素，房屋价值我们以5000元为基准计算的话，60%的城市人口，人均增加30平米的结果就是中国增加240多亿平米建筑面积，这需要120万亿的投资。

而对于高速基础设施建设，社会上也是一片指责声，但是中国的基础建设就真的足够了吗？我们可以看一下下面的图片，在这图片当中可以看到西方的单向10车道的大路，而中国的道路是多宽呢？我们的道路单向四车道基本上就是最宽的了，很多高速路是单向二车道的，包括京港澳这样的主干线很多地方都只有单向二车道，四车道的高速路很少见到，需要建设的地方是非常多的，现在北京已经堵车堵的寸步难行、不得不限制机动车的数量，说明需要改造的缺口是非常大的，基础建设速度比原来翻倍也是不够的，而且如果中国的能源供给有限，或者是未来的资源供给有限，不能如美国那样把产业分散在小城镇，也就是必须放弃发展乡村和形成宅基地别墅群的模式，中国就需要如日本东京都地区那样，日本东京都地区的城市群集中了全国

60%的人口，以中国的人口数量，要建设可以容纳中国60%人口的特大城市群将是海量的建设需要，在考虑未来人口会增长到15亿，那么中国就要有9亿人在大城市，就需要再建设北京上海这样规模的城市50–80个，中国所有二线城市都要成为特大型城市。对于特大型城市的建设投资需求和房地产市值可以参照北京现在来设想，北京仅仅是为了奥运的市政等各种投资就上万亿，北京历史上的市政投资如果考虑近些年铁矿石等资源价格的暴涨实际上的重置成本是极高的，而且北京的基础建设还在不断地快速新建和发展过程中，这样建设一个1000万人口的特大型城市，要有发达的城市地铁网络和交通系统，要达到与西方世界接轨的建设水平，其投资和地产不会少于5万亿，考虑到原有的设施积累，新增3–4万亿比较合理，所有的市政等投资都属于土地附属物的投资，其价值最终都会转移到土地的价值上进行体现，这样中国实际上是需要300万亿左右的房地产新市值的。

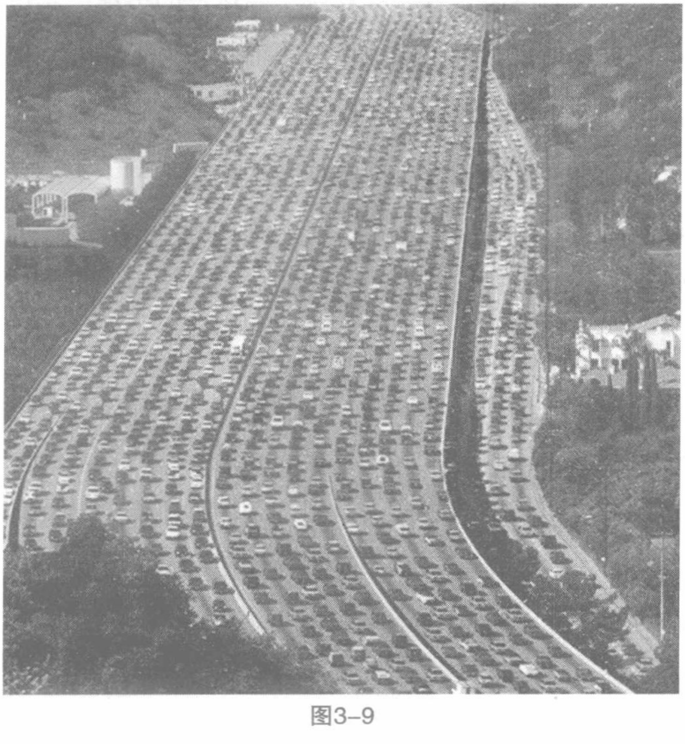


图3–9

另外从人均角度计算，中国目前房地产总价值的估值是90万亿，但是以中国的人口规模来计算也就是人均7万块左右，或者说是人均1万美元。目前中国人均GDP很低，按照2010年商务部的数据只有3800

美元，在全球排在第105位左右。而中国如果与世界较发达国家接轨，达到美国和日本等国家人均GDP的一半，达到15000-20000美元左右，比现在提高三四倍，则房地产总市值会提高到300万亿。在中国十二五规划实施期间，人均国民收入将达到4000-6000美元阶段，如果人民币持续升值，达到人均GDP8000美元以上翻番增长也是没有问题的，在GDP达到4000-8000美元的时候是社会物质积累最快的时期，再往后发展，就是服务业的大爆发了。西方国家的服务业收入普遍占GDP的三分之二左右，而中国只有三分之一，增长空间是巨大的，在中国完成这一轮的积累后，可持续发展的空间依然是广阔的，而眼下的物质积累阶段，最主要的就是积累社会财富，而社会财富最主要的就是社会的基础设施和个人的住房，而在中国基础设施的建设是通过土地财政完成的，其价值也是转化在土地之上的。

综合上面的分析，可以推算出中国的房地产还有300万亿左右的总估值增长空间。对于这样高的市值有人会质疑说中国这样的房地产总市值要比美国总市值都高很多倍了，美国房地产总市值才12万亿美元！但是中国西部沙漠很多，可利用土地远远比美国稀缺，稀缺性本身就决定了中国土地更贵，更关键的是评估房地产的价值是要讲人均的，美国再富也不会消费用不到的房子，房子的消费是要落实到人头上的，中国的人口是美国的4倍多，人均相同的话总量就要在4倍以上，而且考虑到中国人口的增长比美国快、将来达到5倍也是合理的。另外住房的建造成本也是相对固定的，由于资源价值的全球统一市场化，住房建造成本的国别差别也比较小，目前中国与美日的差距是在20-30%之间，远小于其收入差距，要知道的是这里说的建造成本是把土地上的附属物诸如地铁、公路、给排水等各种基建、配套、市政等都摊销后的成本，是可以比简单的房屋建安多几倍的。这个包含市政和配套等全部土地价值因素所估算的价值，是需要有实际的投入来实现的，这与没有投入支撑的价

格上涨之间存在根本的区别，没有价值投入而人为炒高出来的价格才是泡沫的，而投资产生出来的价值是扎实的价值创造与积累。

还有人说房子的总市值与中国的GDP相比太高，美国房产总市值只有其GDP的90%左右，而土地一样稀缺的日本也不超过200%，中国却达到了300%，带有明显的泡沫因素，因此不能在泡沫基础上这样估算。但除了上述的人口众多和包含市政等配套的建造成本差距有限以外，我们还要说的是中国的GDP并没有按照购买力进行评价，中国虽然有虚报GDP数字的现象，但是企业为了避税瞒报更厉害，中国的家务劳动是不计算GDP的，而且第三产业比例只有西方的一半，如果将房价与工农业总产值进行比较，则差距就很小了。最后还有一个重要的原因就是中国的房屋是新造的，中国是在大宗商品牛市和世界通胀以后开始的建造过程，双方的成本支撑等因素也是不同的，而西方在二战后的重建期完成了现代社会的房地产和基础设施的修建以后，每年的后续投入是以维修和补充为主，房地产领域基本没有增长，而西方的GDP这几十年来又增长了多少？把它们当年建造的房子按照现在的重置成本重估一下的话，他们的房地产价值会有一个巨大变化的，盲目炒作房地产价值与GDP的比例是有很多似是而非不可比较的因素的。因此可以认为泡沫因素不是那样的重大，300多万亿的空间依然是一个非常巨大的天文数字，这个增值是需要建设投资进行转化的，这样的房地产总产值相对中国当前30多万亿的总GDP而言，完全可以作为经济发展的龙头，足够几十年发展了。

对于中国的房地产还有这样大的差距和发展空间很多人可能不认可，那么还可以从更本质的地方来说明这个问题，那就是看一下中国与西方在社会钢材累积量上的差距，钢材是工业化的一个标志性的产品，以此可以看到我们与世界的差距和发展的空间。中国目前钢积累量到2008年底达45亿吨，日本到2008年底为47亿吨，美国1988年钢积累量已经达60亿吨，而美国的钢铁积累还不包括美国大量的进口产品

所带有的钢材消费量。中国社会的发达，需要的是看积累量，中国与世界的累积总量还有差距，人均的差距就更大了，中国的钢铁人均累积量要达到美国或日本当前的发达水平，在美日总量不增加的情况下很容易算出中国钢铁的累计总量还要增加近10倍，也就是以中国当前的6亿吨的钢铁产量，赶上美日今天的积累水平也需要七八十年以上的生产过程，如果考虑美日的生产增量，中国钢铁人均积累水平要赶超美日还需要百年以上。因此要缩短这样的百年差距，中国需要产能加速发展取得级数性的增长才有可能。

最后再来看西方的房地产，西方已经处于房地产饱和阶段，其总的价值形成以后的增长是有限的，以房地产50年到100年的折旧计算，每一年淘汰和改造的房子不到2%，如此低的比例甚至达不到一些西方国家人口的自然减少，因此西方的房市早已经没有了市值增长的空间，属于资金不断流出的领域，而资金不断流出，结果必然是长期的熊市，这样的熊市是会有价值透支的，同时当初西方房子的价值成本是很低的，不仅没有经过这十年的大宗商品的牛市，而且西方的房子主体是在二战以后的战后重建，当时的美元与黄金的比值是35美金每盎司，在世界的布雷顿森林体系破裂以后，西方的发达国家都从债权国变成了债务国，西方主流货币进行了长期大幅度的贬值，在货币贬值和资金流出的双重压力下，西方的房价怎么能够不低呢？而中国是人民币有升值压力的，中国的房地产是资金流入的大发展时期，如果对比类似的金砖四国的房价，中国的房价是最低的，因此中国房市发展的空间是巨大的，下面的问题就是谈这样的空间是如何释放的。

八、拐点：两轮牛市的间歇与终结

现在各种房地产拐点论的声音越来越多，专家们都有自己不同的

说法，但是这些说法都是站在对自己有利的位置上说的，没有提及房地产的周期，这个拐点到底要拐多久呢？。

短期来看出现拐点肯定没有问题，中国房地产的短线周期基本是三年，从2003年非典导致的房地产衰退，到2005~2006年开始的国六条、国八条的调控，再到2008年的全球金融危机，最后是2011年欧债危机的深化、高利贷崩盘等影响，短线的周期就是3年左右。面对当前房价均价的下跌，说现在是短线的拐点一点没有问题，但是长线和中线怎么说呢？长线的拐点在哪里？中线周期是哈里斯的18年周期，而长线则要参考中国的发展大潮。

虽然在中国稳定发展实现崛起的前提下，房地产还有300万亿增量的巨大发展空间，但是需要说明的是这样的巨大空间并不一定意味着价格巨幅上涨，按照原来估算的中国房地产总值90万亿这个起点，实际上应当是超过100万亿了，就以100万亿为分析的起点，前面分析过还有300万亿的增长空间，使得房地产总市值达到400万亿，但并不意味着价格就要是现在的四倍！房地产的牛市是一个房价与房屋商品数量乘积的一个增值，也就是房地产牛市不是房价牛，而是房地产量价齐牛，我们说房地产总市值100万亿也就是这样的量价综合概念，也就是说虽然总市值增长，但价格的增长是有限的。如果中国人均住房面积翻倍，实际上是房产数量要翻倍，在房地产总市值增长4倍的情况下就是价格的翻倍，但是这个价格的翻倍是不均衡的，是一个平均水平的翻倍，由于中国严重的经济不均衡性，不同地区的差别可以很大，而中国房地产周期变化的波动也是非常大的。按总量计算，到2030年需要生产超过1倍以上的住宅，在20年时间完成住宅总量，每年要超过10亿，现在有5亿多，加上非房地产开发的只有8亿多，最少要增加2亿；到后期的话，大概完成14亿到16亿，这样才能完成人均居住面积增长的需求。以人均居住面积而言，从1998年开始到2009年，最大生

产面积是560万套，曾经中国有6500万套的空置，但是从1998年到现在只有4000万套，到2009年是3800万套。过去一直保持着住宅面积的增长大于 收入平均增长的势头，这意味着未来发展空间会继续加大而不是缩小，不可能人均收入超过人均建筑增长比例。（注：数据来源任志强：《房价2030年前不会下调》）这样的供给与需求的差距，恰恰是房地产牛市的经济基础。

中国房地产300万亿的价值空间，其价值所在是房屋的修建成本和房屋相关土地配套设施的修建成本，这也就是说中国还要有300万亿投资在房地产、基础建设和配套设施、文化设施上，从下图可以看到中国的直接房地产投资只占GDP的10%左右，而中国的基础建设等是中国发展的三驾马车，如果我们仅以房地产投资而言，以目前40多万亿的GDP来说是需要投资80年的，而如果以三分之一的GDP进行相关建设，则需要25年，如果把中国的经济增长和折旧、通胀以及资源涨价等因素作为互相抵消的参数予以忽略，那么到本世纪中叶的2035年左右才是中国房地产业最终的历史性拐点，这个时间与各方普遍预计的中国达到世界中等发达国家的发展时间是基本吻合的。

以房地产周期率而言，从1998年的历史低位过14年的增长周期到2012年左右就是中国房地产开始走下坡的周期了，而我们的房地产调控政策可能会使得这个周期提前到来，照此估算大约到2016年基本完成这一轮房地产的发展，但是未来300亿的增长空间肯定不是这一轮牛市就可以完成的，需要把下一轮的牛市一起计算，如果计算了下一轮的牛市，那么再加上哈里森(Harrison)周期的另外一个18年，那么中国的房地产发展将一直持续到2035年左右，与前面分析的2035年也是基本吻合的。

而按照期货和股票的投资来计算，牛市会有逼空行情和出货行情两个阶段，在哈里森(Harrison)周期要出现两个高峰的情况下，第一个



图3-10　2005-2009年城镇房地产开发投资总额占同期GDP比重走势

资料来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理

周期的高峰实际上就是一个逼空行情，实际上现在已经把有刚需要买房的众多人群给逼的到处骂娘了，在这个行情中价格会有所上涨，总的房地产市值将涨四倍，人均住房涨二倍，不过这个过程会比较疯狂和带有巨大的波动，国家的政策作用也会对于房地产市场的短期表现产生巨大的影响，造成房地产市场短期的强烈波动，然后中国的房价进入调整，这样的调整也是中国工业化从中期到后期的过渡，中国快速工业化和城市化的进程完成，在这样的进程中是人群要在城市住房，而不是人群的住房面积增加，哈里森(Harrison)房市周期也就是完成工业化和城市化进程的周期，最后的调整过程是中国从工业化社会向后工业化社会的一个过渡时期。

在前一轮行情过后中国的房价会在2012-2015年期间有所调整，调

整的幅度在30%多，不超过40%，太少就不叫调整了，而太多是会有成本的刚性支撑的，因为在大宗商品涨价的背后，房屋的重置成本也在增加，而且中国的房地产价值是各种基建和配套投资转化而产生的，价值支撑也是有的，跌的太多就是开发亏本，供给就要为零了，尤其是政府的市政、基建投资实际上就是土地的一级开发，这些投资也会面临亏损和难以为继，这些投资也会停滞，而需求在中国还没有得到完全的释放，因此深跌是难以实现的。尤其是在当前政府强力调控房价的背景下，下跌的幅度就更加有限，因为政府的调控使得房地产最后的涨价部分没有释放，结果就是房地产价格下跌的更少而调整的周期会更长一些。所以调控使得房地产周期的调整时间提前，但是笔者预测调整完成的时间依旧不变，而调整的幅度由于最终20%~30%的房价没有涨起来，所以全国平均下跌幅度在几年内应当局限在20%以内，很多地方甚至会微涨。当然这是在假设近几年价格只涨了一倍、没有透支价值的情况而言的，但以政府这样的调控力度价格也很难透支价值，如果价格透支价值很多，会跌得更多，要把透支的价格报复性的跌回来。但是即使是30%的跌幅，对于前面涨一倍的行情也是要把上涨的60%的涨幅给跌掉的，而40%的跌幅就是要跌掉前面上涨的80%的涨幅，这样的下跌幅度也是不低的，因为这里讲的是平均，而具体的情况却会是复杂得多，到具体的不同地区差异极大，在这样的跌幅下肯定很多地方的房价会被腰斩。

在中国经济发展以后肯定有一个多元化的过程，而不是现在单一化的需求，在单一化需求下地段是唯一的追求目标，而多元化的需求会产生特别的价格，会有保障蜗居也会有豪宅，各地的差异也要与各地对收入水平保持一致。这样情况就如在香港同样的位置豪宅和老房子价格会有几倍的差别，房子中的奢侈品房也会出现。这样的情况就如IT电子产品，在大发展的初期是单一性的需求，大家是搞兼容和比

性能，性能几乎成为了唯一的因素，谁搞特立独行谁要濒临破产，而现在风水轮流转了，手机有Vertu等奢侈品牌远不是高性能的普通手机价格可以比，原来因为不兼容而难以生存的苹果公司现在成为了天下的霸主，这都是一个产业发展不同阶段所需要经历的事情。因此在本轮调整的背后，还有房地产多元化需求的一个分化过程，不同细分房地产市场的表现会有巨大的差异，这样的差异化也使得行业内的企业出现分化和优化。

而经过这一轮调整以后的周期就是出货行情，然后就是再一次不断的上涨，这将是一个人均住房面积增加和富余的过程，这样的上涨更多的是住房面积的增加而不是价格的上涨，在此过程中以前投资在房地产的资金会有一个出货的过程，房价受成本的支撑和出货的压力，价格波动和涨价幅度都是受到限制的，而且随着出货行情的继续，房地产的产业资本也会呈现逐步退出的状态。这样的变化也是前面分析过的中国人口逐步步入老龄化以后，中国需要赡养老人的住房面积需求增加的表现，也是中国富裕了以后人均住房面积增加，富裕生活导致的需求逐步释放的过程。与此同时中国社会需要有一个重要的方向选择，是如美国这样的乡村化还是如日本那样把中国的中小城市集中成为核心城市，这是一个重大的历史选择，不过无论怎样的选择，对于房地产和基础设施的需求是差不多的，房地产的发展空间还是那样大，而且以哈里森的二次周期计算与实现这样的价值的时间也是基本吻合的，都指向2035年左右。而这样的一轮房地产牛市完成后，中国社会才完成了与西方现代社会接轨的基本建设的物质积累，房地产的最终大发展和对于中国经济的龙头拉动地位才弱化，房地产业的比重要急剧下降让位于第三产业，房地产的经济地位也与当今世界其他国家类似，房地产的牛头在最终达到终点，新的牛头将带领中国进入现代化社会的新篇章。

对于中国房地产可能存在的泡沫的说法，也要多方面地进行认

识，不是所有的泡沫都是祸害，就如市场经济需要有适度的投机一样，经济的发展也需要适度的泡沫，就如洗衣服需要泡沫，经济的运转也需要一定的泡沫刺激和润滑。中国的房地产即使是有泡沫，对于这样的泡沫也不一定就必须要刺破，而是可以填充的，后工业化和现代化的经济发展对于房地产的一个重大作用就是一个填充泡沫的过程。预测中国的发达过程有两轮牛市的背后，就是第一轮牛市吸引投资拉动发展，要拉动就必然要有一定的透支和超前，合理的泡沫和预期超前会吸引投资和社会资源进入该领域促进发展，而第二轮的牛市实际上就是一个泡沫填充的过程，而西方所宣传的不计损失不惜阻碍发展的刺破泡沫的“休克疗法”，实际上会折断中国发展的翅膀，泡沫填充应当交给中国经济在初步发达以后的后工业化社会和现代化社会中完成。中国的经济高速发展是可以快速填充泡沫的，因此我们应当关注发展更多于关注泡沫，只有发展停滞的社会泡沫才是大问题，发展是解决一切问题的良方。

综上所述，中国房地产周期的最近的拐点是在2012年、2013年左右，政府的调控可能会使得房地产调整的时间提前，时间加长，由于没有最后一轮的暴涨那么下跌的幅度也将比原来有限，应当是20%以内的幅度。然后中国会开始下一轮牛市，时间周期也是18年左右，到2035–2040年左右中国达到中等发达国家的水平，房地产的运行规律与现在的西方接轨，房地产行业在中国经济中的支柱地位将让位于第三产业，中国进入现代化社会，中国崛起导致的房地产的大牛市才最终到了拐点。在此之前，中国的房地产总值还有300亿的增值空间，其中房价还可以增长一倍左右。目前国家的各种调控只影响价格不影响价值，因而只能产生短线效应，而市场的周期是与中国的工业化和城市化等经济规律和经济结构变化密切相关的。

九、房价调整能走多远？

现在政府公告房屋均价出现大量降价，而开发商也纷纷打出了打折信息，很多人放言房价要大幅度调整，但是笔者认为这个调整的幅度是有限的。

影响房价调整幅度的首要因素是成本，而房地产的成本支撑是很强烈的，房价如果降到跌破成本的地步，立即就没有人开发房产了，结果必定是房价会迅速涨到成本以上。而房价如果长期低于成本，就会导致大量房地产项目烂尾，以烂尾风险换来的降价不是真的降价，而其中蕴含的金融风险和社会风险是不言而喻的。

中国房地产难以大幅降价，原因还有银行承受能力的问题，刘明康主席说银行业可以承受房贷抵押物降价40%，但立即被记者写成了能够承受房价下跌40%，记者在引用刘明康的话时，已经不自觉的偷换了概念，可能记者本身也没察觉，实际上这两者是有很大差别的。现在面临的趋势是很多开发商的房价如果下跌，就要烂尾，烂尾以后对于银行来讲，抵押品就变成零了，实际上房价下跌和抵押品下跌是不一样的，很多人觉得房地产项目烂尾了以后，主要成本是土地，不是建安成本，但实际上这个也是不对的，因为房子虽然说是封顶了以后、或者是达到一定标准才去预售的，但实际上开发商将来出现成本风险的时候，是要被杠杆放大的，因为我们大量的房地产开发是采取回迁的方式，比方说现在原材料涨价，劳动用工涨价，那么回迁的成本是随着涨价杠杆化放大的，就是说土地成本不是固定的，包括现在银行的很多贷款是给了政府，政府以没有拆迁的毛地来做抵押，如果房价降一点的话，对于政府的这些抵押借款，借债率也是杠杆化放大的，

等于抵押品的价格会下降的更多，而这里面可以注意到，就是当房地产市场向好的时候，很多开发商的拿地价格，就是楼面地价已经超过了周边房价，也就是说如果房价不涨，已经要烂尾的话开发商是根本不可能去开发的。

银监会时任主席刘明康又提出了“房价跌50%，银行也不会亏本”的说法，对于刘明康主席的这个表态，只能说我们的媒体记者对于政府经济方面的“外交辞令”太欠缺了解了。我们应该注意刘明康的原话是说“房价下跌50%，银行能收回本金”，这里面有本质的区别，区别在于收了本金没收到利息。关于本金，银行是有资金成本的，它要给存款人付利息，它有它的管理成本，如果银行只收回本金的话，一定意味着它要亏本，而且是亏不少；对于房贷来讲，只要正常还贷两年，基本上可以说已经还了百分之十几了，本金未必减少那么多，但实际上把利息算上，本金就收回来了，所以银行款项的收回如果说只收回本金的话，只要房子按揭售出后过了一定时间，那么收本金是很容易的，但如果说收了本金等于不亏本，那这件事实际上被记者偷换了概念。刘主席的表述是很严谨的，但是对记者来讲，水平还是应该提高一下。我们的记者太喜欢按照自己的意愿说一些迎合公众口味的东西。

但是对于目前大家看到的大量不断降价的信息，我们也要清醒地分析一下，首先这些所谓“降价”很多不是真的降价，降价的背后是房子质量的缩水，很多楼盘原来是大几千元钱的装修标准，现在很多缩水到不足一千元了，而这些缩水对于老百姓来说是很难维权的，因为期房的约定是不清楚的！以前高标准装修是可以让业主的期房付款买单的，而且装修豪华配置高对于其后的品牌和项目是有利的，但是现在市场不好，品牌和后期项目已经顾不得了，要赶紧把滞销的房子卖出去，高装修标准意味着多投入和多占压资金，在目前房地产资

金异常紧张的情况下没有谁会这样干，开发商宁可给以前的业主退差价或者让以前的业主退房也不能再搞豪华装修占压资金，更何况在房地产市场不景气的时候劳工市场却一片红火，装修工人工资大幅度上涨，以前在北京最好的工人工资一天也不过100元出头，现在要400多元了，抬高装修标准背后给开发商带来的利润也已经不存在了。所以现在见到的开发商降价很多是房屋质量缩水造成的，不是真的降价。

我们还可以看到一些炒房团和高利贷关注的楼盘降价非常多，这个降价也很不真实，因为当初的高房价是已经透支了未来房价后的房价，炒房团和高利贷的超额利益都隐藏其中，更多的是以做高房价套取银行贷款的需要或者是以合法的购房合同掩盖非法的高利贷交易的需要而制定的虚高的房价，这些都不是真实房价的体现。

还有一个房价不真实的原因是统计的系统误差，因为平均房价是以总销售额除以总销售面积得出的，但是我们每一年开发的房子都越来越向郊区发展，本年与上一年开发房屋的位置权重是不一样的，市区的房子越来越少了，但是房价的特点是市区保值而郊区降价，由于市区的地理位置且市区房子多是豪宅奢侈品，市区房价是非常抗跌的，而这样的平均结果是难以反映真实房价的，现在看到房价跌得多的地方基本都处于郊区。

还有我们是不能忽视中国的地区差异的，现在中国的房价是地区间极度不平衡，尤其是商品房与农民宅基地的极度不平衡，就算不说宅基地，中国的北上广与二三线城市的差别也是非常大的，中国不同地区间的收入差别没有10倍，那么中国不同地区间的房价就不可能长期相差10倍，在房地产牛市的时候各地是不均衡发展，但到了调整时期，调整这样的不均衡就成为了主要的调整方向之一，因此在核心城市房价下跌的同时，其他地方很多城市的房价依然在上涨。

在眼红开发商的利润有多高时，很多人关注了开发商当初拿地

的成本，但是忽略了开发商的资金成本，对于土地价值的增值，中国的税费是很高的，仅仅土地增值税就是直接增值额不扣除成本的30-60%，而开发商的财务成本是要土地增值税税后扣除的，因此开发商的资金成本是非常高的，且不说高利贷，就算是一般房地产信托的资金成本也在20%左右，这一点在中国上市公司富裕资金理财收益报告当中屡见不鲜，对于高于6%左右的银行贷款利息之外的财务成本，还要在所得税的税后扣除，因此考虑到了税收的因素，开发商的资金成本就要增加到40%左右，而且这些贷款基本是每一年要新贷一次，也就是要把利息变成本金从而成为实际上的复利利率，这样算下来财务成本是极其高昂的。开发商囤地几年，计算复利的资金成本实际上吞噬了大部分的土地增值利益，而对于近期开发商招拍挂拿到的土地，不算建造成本下房屋的土地价格甚至高于周边的房价，只要房价不涨开发商就要亏损严重，因此开发商想要降价的空间是非常有限的。而政府手里储备的土地，由于也要支付拆迁费、基础建设费并支付银行贷款利息，成本也是很高的，降价出让土地的空间也有限，只有在郊区直接占用空地的政府土地才有降价空间，因此现在郊区降价快也不能不说是受此影响。所以整体而言当前的土地降价空间也是有限的。

所以分析房价的下跌空间只要看清楚房价的成本支撑在哪里就可以了。可以关注一下上市公司的销售额与经营利润，主要看一下房地产的龙头企业，就很有代表性了，以万科为例：2011年1~3季度主营业务收入2930836.92万元，税前利润是56.50亿元，其产品售价当中利润也就是20%不到，其他地产企业没有万科作为行业龙头和上市公司的渠道，资金成本更高，而万科还有品牌的优势，在所在地区都是房子较贵而有溢价收益的，因此经过分析，中国的房地产调整，降价的幅度应当在20%以内，这个调整更多是体现在地区间的均衡上而不是简单的价格上。中国老百姓买房难的问题，更多的要依靠老百姓的收入增长

来解决，中国的房价问题更多的是分配不公的问题，老百姓收入增加显著落后于房价，这十年是房价暴涨而老百姓收入变化有限的十年，我们未来十年将是一个国民收入增长的十年，政府已经提出了收入倍增计划，未来的收入增长将是解决住房问题的金钥匙，而收入的增长也是房地产市场最好的支撑，因此中国的房地产应当不会深调，而房地产市场的稳定关乎国家的根本利益，国家的房地产调控更多的不是要房价暴跌而是要房价回归合理水平抑制过快增长。因此我们预计中国房地产的调整也应当是短线的和有限的，中国的长期房地产牛市趋势不变，房价的调整应当在20%以内！

第四章

当头棒喝

土地经济再认识

不要说房地产绑架了中国经济，火车的运行肯定是要被火车头拉动和控制的，备受诟病、被严重妖魔化的土地财政具有其内在合理性，是符合经济发展规律的。香港依靠土地财政迅速实现经济崛起便是时下中国土地经济最好的注解。

一、被妖魔化的土地财政

有一个习惯流行的说法说房价上涨是地方政府与中央政府的博弈，是地方政府为了地方利益对抗中央，更进一步地说就是土地财政绑架了地方政府，地方政府的财政收支严重依赖土地的收益，并且认为这样的局面是中国经济的巨大包袱。

但实际上土地财政是非常合理的，因为政府为了刺激经济采取了积极的财政政策，财政政策的主要投资方向在于基础设施的建设，这也是中国工业化的基础，人民的生活提高和社会发达更是离不开这样的建设，但是这些建设的投资又如何回收呢？以地铁为例，地铁的票价能够覆盖它的运营成本就很不易了，地铁的修建成本依靠地铁票价是难以回收的，而修建地铁所带来的巨大效益主要就是体现在土地房产的增值上，这些土地增值如果不是通过土地的收益收回，而是通过税收来收回的话，那么实际上就是各行各业的收益来补贴土地，土地所有者就会得到不正常的额外利益，反而是社会利益分配的不公，所以政府土地财政的实质是通过土地收益来收回政府的土地投资。

国外不同的就是企业而不是政府来做这些事情，大的开发商买下大片的土地建造基础设施，然后再出售增值后的土地，香港就是这样的模式，地铁出口上面的地皮是属于地铁公司的，李嘉诚也要与地铁公司合作，通过土地收益回收地铁收益。但中国大陆是土地公有制，企业能够开发的是房产而不是地产，按照中国的政策法规中国的开发企业是不能囤积土地进行开发经营的，所以地产只能由政府职能来完成，这是中国国情所决定的！更有人会说西方国家是依靠税收解决市政投资的，但是发达国家的市政已经过了建设期，同时还有社会的地

产商的补充，税收解决的是这些设施运营时的费用补贴，而不是设施的建设投资回收，同时在西方的税收中还有物业税，还是利用土地的税收解决土地基础设施运营补贴费用，达到社会的公平和平衡，而中国在建设期物业税仅仅覆盖基础设施投资运营费用，是远远不够的，必须依靠土地的经营和出让解决土地上的基础设施的建设投资问题。

数据更能够说明问题，依据统计报告中国2009年，全国土地出让支出中，用于征地和拆迁补偿支出4985.67亿元，占支出总额的比重（以下简称占比重）为40.4%；用于土地开发支出1322.46亿元，占比重为10.7%；用于城市建设支出3340.99亿元，占比重为27.1%；用于农村基础设施建设支出为433.1亿元，占比重为3.5%；用于补助被征地农民支出194.91亿元，占比重为1.6%；用于土地出让业务支出86.89亿元，占比重为0.7%；用于廉租住房支出187.1亿元，占比重为1.5%；用于耕地开发、土地整理、基本农田建设和保护支出477.56亿元，占比重为3.9%；用于农业土地开发支出107.25亿元，占比重为0.9%；用于地震灾后恢复重建、破产或改制国有企业土地收入用于职工安置等支出1191.17亿元，占比重为9.7%。

为了拉动经济应对经济危机，政府新增投资四万亿，各地据此上报的计划总计10万亿，而从地方政府的融资平台的融资增长来看，据中金公司的研究报告为了实现积极财政政策的投资目标，三年后地方政府的融资规模就要达到10万亿，这些投资以十年的回收期和5%的利率进行计算，每年的资金回流就要超过2万亿，这仅仅是本次投资拉动经济的投入，还没有包括连年来大规模基础建设的投入回收需求，当前税收增长虽然迅速并且税负高昂引发诸多争议的情况下税收总额也才有6万亿，这样的政府投入要是通过税收来完成不但会出现公平问题，经济上更是无法承受。而日本房产泡沫的破裂也有其土地投资不到位的因素，日本当年的房价也是透支了政府对于土地的投资的，

但是日本政府没有得到土地增值的回报，税收对于土地基建投资是难以承担的，日本各地方性的公共投资建设也因地价高涨而困难重重，正在建设的第二东名高速因地价高涨，也难于推进。日本道路公团的经营状况极度恶化，最终导致日本的房价没有土地投入的支撑成为泡沫。

如果没有了土地财政，市政和基础建设的投资必然向其他方向寻租，外来投资需要的是赚取更多的投资利润而不是政府需要的政绩和社会发展，其结果必然是中国经济被更多的投资食利枷锁套牢。据经济观察报2011年6月24日报道，一边是省属高速公路主要投资平台与日俱增的资金压力，一边又是空前庞大的投资计划，双重压力下，西部经济大省陕西正推出其史上规模最大的高速公路招商引资计划。该计划将建设高速公路总里程1530公里，估算总投资1590亿元，以BOT(“建设—经营—移交”模式)等方式进行建设，将遍布关中、陕北、陕南三大区域，以保证当地十二五期间的高速公路发展目标顺利完成。如果是土地财政和收费还贷，收费的期限和价格都要低，现在限制地方融资平台和土地财政，导致经营权寻租，结果必然是物流费用大涨和过路人买单，全部让老百姓间接地承担了。

还有人提出了土地财政无法持续的问题，认为这样的卖地财政很快就要走到尽头，但再换个角度思考，在中国的土地无可再卖的时候，中国的城市化也完成了，中国的基建也完成了，政府的建设投资也没有投资场所了，同时政府因为投资基建的支出也没有了，中国的社会已经进入了发达社会，中国的政府行为方式就可以按照西方现在的方式进行了，比如利用物业税来补贴市政运营费用等等。土地财政是中国现阶段大规模建设的需要，本身就是有历史阶段性的东西，但是在特定了历史时期是有它的历史生命力和满足历史需要的。

通过上述数据和论述可以清楚地看到地方政府的土地财政收益实

际上基本都用于与土地开发建设有关的支出，更进一步还使用了土地收益之外的收入，这是一个取之于土地再还之于土地的过程，是当前中国经济发展阶段的历史需要，因此土地财政的本身是完全正确的，需要完善的是在这样的循环过程中的合理的利益分配问题，政府的职能应当是公平重于发展，发展重于利润的，而问题更多地在于不公，承担土地财政的成本的人群和得到土地财政投入获利的人群是不统一的，就如政府投资了道路产生了土地的价值增值，因为土地价值增值赚钱的却是开发商。

所以真正的问题是土地财政后面的利益分配问题而不是土地收益的使用问题，是土地财政经济问题之外的社会问题，把土地财政妖魔化而忽略了土地财政背后的利益分配不公，恰恰有土地既得利益者的巨大阴谋嫌疑，因此必须透过土地财政的外部表象看到问题的实质，才能解决好中国的公平与发展问题。

二、地方融资平台之惑

地方政府融资平台的风险问题最近受到广泛关注，中央政府也在加强有关的监管工作，根据2010年6月3日中华工商时报报道，地方债务在短短几个月内，已经从4万亿飙升到7万亿。据有关专家分析，高达7万亿甚至更多的地方债务，可能会拖垮中国经济刚刚复苏的脚步。以各种变相形式和地方政府融资平台形式发行的地方债没有纳入到地方预算，举债资金使用的预算约束不到位，透明度和规范性不足，容易酿成风险。

在四万亿救市举措需要大量地方政府配套投资的背景下，2010年随着地方政府投融资平台的数量和融资规模的飞速发展，地方政府投融资平台的负债规模也在急剧膨胀。来自银监会的统计数据显示：到

2010年5月末，全国各省、区、直辖市合计设立8221家投融资平台公司，其中县级平台高达4907家。而从地方平台公司贷款债务与地方政府财力对比看，债务率为97.8%，部分城市平台公司贷款债务率超过200%。2009年，中国国债余额大约为6.2万亿元，外债余额为3868亿美元，合计相当于2009年GDP的26%，按照国际标准，尚在安全范围之内。但是，近一年来积聚膨胀的地方政府债务，也会成为中国宏观经济运行中最大的风险因素之一。因为计算了地方政府的债务，中国的政府总债务超过GDP的50%。

央行调研结果显示，截至2009年5月末地方政府的3800多家投融资平台总资产近9万亿元，负债升至5.26万亿元，平均资产负债率约为60%。5.26万亿元的负债相当于去年全国GDP的15.7%，全国财政收入的76.8%，地方本级财政收入的161.35%。中金公司研究报告进一步显示，2009年净新增负债约3万亿元，预计2010年和2011年后续贷款约为2万至3万亿元，2011年底约达到10万亿元。据《经济观察》2010年7月16日报道，截至2009年末地方政府融资平台贷款余额为7.38万亿元，同比增长70.4%，去年新增贷款40%流向了地方融资平台公司。为了维系已启动项目的资金链，未来地方融资平台仍需要继续借债，有专家预测，到2011年末，地方融资平台负债将会高达12万亿元，而地方政府债务总额将至15万亿元，15万亿的规模本身就已经接近中国GDP的50%了。另据经济观察报2011年6月24日报道，审计署对全国地方政府性债务的摸底清查已经结束，结果显示，截止到2010年年底，全国省市县三级政府负债总额达到10万亿。审计署已将审计结果上报国务院。2010年4月，审计署就曾组织18个特派办对全国15个省、自治区、直辖市和3个计划单列市的政府性债务情况进行审计和调查，结果显示：截至2009年底，政府性债务余额合计2.79万亿。其中省、市本级和西部地区债务风险较为集中，被调查的7个省、10个市和14个县本级负债

率超过100%，最高的达364.77%。审计署2010年的审计还显示，政府负有直接偿债责任、担保责任及兜底责任的债务，分别占债务总额的64.52%、11.83%和23.65%。也就是说很多地方政府的负债额将远远超过本级财政收入，将面临巨大风险。更重要的是这样的疯长得不到控制，将来还会有多少谁也说不清楚，巨量债务增长背后的动力就是拆迁费用不断高涨，拆迁费用的增长速度远远高于土地价格的增长使得地方政府的债务得不到控制。

对于地方政府的债务，似乎让房地产的价格增长给地方政府更多的土地财政收益会大大改善地方政府的财政状况，然而这样的思维是简单和直线条的，地方政府债务更大的风险恰恰来自于房地产的暴涨！因为在国家投资4万亿和09年的房地产暴涨以后，地方政府储备的土地明显不足，北京市区好位置的土地已经不足，在严格保护耕地的情况下要获得建设用地只有拆迁，房地产的价格暴涨使得拆迁成本暴增，政府难以获得新的土地准备，土地是卖出去一块少一块，2009年为了平抑房价又大量增加了土地供给，而政府储备土地不足更推动了房价上涨的预期，导致各地土地财政陷于困境，就如海南，不要看房价涨破天，但是政府手中没有多少地了，政府没有得到涨价的利益来支撑后续需要配套基础设施建设。

更重要的是拆迁费用暴涨，使得政府投资基建的建设成本更加提高，政府原来的投资预算已经不足，为了不让项目下马造成烂尾产生巨大损失，地方政府的负债还要持续暴涨！再深入地看，可以发现政府抵押给银行的资产，主要是待开发的土地，这些资产基本上是按照毛地价值计算的，也就是还没有进行拆迁的土地，在拆迁费用暴增的情况下，毛地价格减去拆迁等费用后的净地价格大幅度的降低，造成银行的抵押物价值减值，直接造成金融风险，同时地方政府融资平台手中未抵押土地的净值也大幅度降低，造成政府后续融资能力枯竭，

这样的局面将把中国地方经济逼入绝境并且带来巨大的银行金融风险！所以上述统计的政府债务所占GDP高额比例之外，在房地产价格暴涨的情况下更有一个隐性的黑洞！

而地方融资平台的主要运转方式是以大片的土地抵押给银行，取得款项进行土地的一级开发，这些土地是没有拆迁的土地，政府投资基础配套建设使得土地增值，政府转让土地以后取得的增值再归还银行的贷款，完成资金和建设的循环，但是在政府将要投资以后，市场立即进行了透支，房价暴涨拆迁费更涨，这样的政府土地投入所产生的价值增长无法收回，全部被拆迁费用的高涨所吞噬，造成政府融资平台的运转失灵，因此房价突然涨价对于地方政府融资和积极财政拉动经济的影响就从制造风险进一步扩大到运转受阻，直接威胁经济和政治稳定，因此人们可以看到地产调控同时伴随着对地方融资平台的整顿，而本轮拆迁顺利完成再一次让地方融资平台运转正常，就是本次宏观调控最大的胜利，调控的目的就基本实现了，而房价如果下降过多导致地方融资平台所开发的土地无法顺利转让，地方政府的融资无法顺利地收回，一样造成中国经济运转的重大威胁和政府的重大压力，政府进行调控是为了让经济更好运转的基本目标是一成不变的，看清楚目标看清楚问题，自然也就知道了政府调控的方向、程度和节奏。

在2010年6月17日，国土部召开了2009年度土地执法检查新闻通气会。在新闻通气会上，国土资源部执法监察局局长李建勤表示："从8月份开始，国土部将集体约谈违法用地严重城市的主要负责人，9月份启动地方一把手问责制。" 在此之前国土部部长徐绍史13日主持召开部长办公会，审议并原则通过《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》。此前，国土部、监察部联合清查整改4万亿投资违规用地的项目，查出国家级和省级的项目共有807宗，涉及土地面积

21.96万亩，占比35.86%。用徐绍史的话说，31个省区市均存在“未报即用”违法用地，单国家级和省级重点建设项目就占四成左右。4万亿投资项目所需要的土地肯定不在少数，此前有报道称需要120万亩。据悉，4万亿投资项目的用地要求是“城市闲置用地，不占耕地指标”。在2008年底的国新办新闻发布会上，国土部副部长鹿心社表示：“有这么多的项目要落地，这对18亿亩耕地红线造成很大压力。”随后，国土部出台“4万亿投资项目”的用地新举措——《国土资源部关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》(下称《通知》)。在执行中央投资项目用地时，国土部要求要尽量选择废旧厂房、破产国有企业土地，而国土部和财政部为此专门出台鼓励措施（见华夏时报报道《四万亿违规用地秋后算账 9月问责地方一把手》）。但是被利用的旧厂房和破产央企也要新的土地安置啊，所有这一切背后实际上就是要求地方政府从拆迁要土地！从上述内容就可以知道大规模建设所需要的土地拆迁有多少，在没有调控以前拆迁费用暴涨，地方政府能够做的就是违法占地回避拆迁，调控下拆迁费用得到控制，对于违法用地的审查才有条件开始，否则查地方违规的实际结果就是让中央4万亿投资要么搁浅要么费用暴涨，调控前在经济上没有后续手段和普遍违规的情况下，有关方面所能做的就是和稀泥。

无论房地产有没有泡沫，有没有成本支撑，任何有过经营经验的人都知道资金链和现金流的重要性，对于中国特色的大政府小社会，政府的资金出现问题，所影响的可不仅仅是经济，更是社会和政治问题，这样的风险是与政局的稳定紧密挂钩的。依据中新网北京6月23日电，审计署向全国人大常委会作2009年度中央预算执行和其他财政收支的审计工作报告，从债务余额与当年可用财力的比率看，省、市本级和西部地区债务风险较为集中，有7个省、10个市和14个县本级超过100%，最高的达364.77%。从偿债资金来源看，2009年这些地区通过举

借新债偿还债务本息2745.46亿元，占其全部还本付息额的47.97%，财政资金偿债能力不足。地方政府性债务总体规模较大，融资平台公司的政府性债务平均占一半以上。审计调查的18个省、16个市和36个县本级截至2009年底，政府性债务余额合计2.79万亿元。其中：2009年以前形成的债务余额为1.75万亿元，占62.72%；当年新增1.04万亿元，占37.28%。这些负债以政府在金融危机后为拉动经济开放地方政府举债以来形成的为主，是金融危机下积极财政政策的必然结果，但是这些地方政府的负债不像美国可以通过货币发行向全世界输出通胀。可是如果政府不进行这样的负债拉动经济，在世界各国都大规模财政扩张的形势下中国就会是金融危机中最悲惨的国家，这是全球化下国际竞争的结果，中国的这些财政负债投入都是土地，回收当然也是以土地最为合理，如果用税收来偿还，结果就是税收成倍增长，以中国本来就领先全球的名义税率和不低的实际税率，在经济危机下还要税收加倍，中国经济还有活路吗？所以保障土地财政和地方融资平台的正常运转就成了重中之重，尤其是在全球性主权信用危机的大形势下，就更彰显其重要。

任何有一点金融常识的人都知道，资金链的断链和挤兑是远远比泡沫更要命的事情。所以房地产暴涨与中国的政局稳定就是密切相关的，在地方政府的财政压力下，就与中央政府的调控措施形成了合力，可以看到地方配合本次中央政府调控的力度大大超过以往，在金融压力下之急切程度也大大超过了以往！更要注意到的就是在调控的同时，中央整顿和监管地方融资平台的步骤同时开始了。把地方融资平台纳入中央的管控轨道，也是控制地方经济风险、金融风险和加强中央经济权威的重要步骤。

在调控之下，可以看到房地产价格没有降低，但是拆迁却比以前进展顺利多了，公开的拆迁成本没有增加，但是钉子户的胃口大大不

一样了，钉子户的所得和拆迁的隐性成本是极大的，而在房地产暴涨的背景甚至预期下，拆迁费用的上涨是远远超过房价的，就如几年来北京东城的房价从1万涨到5万，但是拆迁费用却从1、2万涨到了十多万二十多万，房价涨五倍而拆迁费用涨十多倍！调控的成功在于控制了拆迁费用的不合理上涨，只要拆迁的费用不涨，就从源头控制了房地产涨价的成本支撑和涨价动力。

在调控的预期下，拆迁钉子户的胃口大大降低，大量开发商说要破产不干了以后，甚至有钉子户主动叫嚷着要按照当时的承诺拆迁，不拆迁他们不公平，原来盼望拆迁但是又钉着不走以期得到高额补偿的人群也回到了本来面目，到处为能够拆迁自己而活动，从媒体的报道上和网络舆论上野蛮拆迁的指责少了，取而代之的是对于北京某一户占路钉子户的指责，而该钉子户的说法也从死活不搬变成了没有人找他协商拆迁，修路时其他人都搬迁了，怎么可能没有人找他拆迁（见报道《北京最牛钉子户扎闹市数年》）？更进一步拆迁法规的制定也到了加速定案的阶段。而调控政策限制贷款买房、外地人买房和新购住房，使得所有的新房供给向被拆迁人群倾斜，保障当前的拆迁顺利的政策取向是明显的。这样一来使得政府的土地储备重新增加，土地财产可以继续，同时政府四万亿财政扩张拉动的拆迁得以顺利进行不会造成这些项目的投资金额暴涨，这样地方政府的融资平台的财务状况极大改善金融风险也降低了，这就是本轮调控的根本所在，等到这一轮拆迁完成政府又储备大量土地以后，肯定会是一个另外的政策局面，就如2008底的政策大翻转一样。

而房地产调控要再深入，必然导致地方政府的财政收入和融资平台压力会更大，地方政府融资平台的违约就将要看到。2011年6月底媒体纷纷报道地方融资平台坏账问题，这一问题终于浮出水面。上海市政府辖下一家从事地产及公路建设的城市投资公司，从本月开始无法

偿还银行流动贷款，并要求银行延期及转为固定资产贷款，即变相拖债。境外的金融垄断机构标准普尔评级警告，内地高达10.7万亿元的地方债务，其中2.5万亿元可能成为坏账，银行将是最大受害者，内银的坏账率或提升6个百分点；同时高盛高华亦发表报告指出，内地银行业在2013年的坏账率可能高达8%。该城投公司在2008年底至2009年间，以基建为由，大量对外发债及以向银行贷款，当中包括资产抵押贷款及流动贷款，有关贷款年期分别为三年、五年和七年，因此今年开始有第一批贷款到期。2011年6月同期出版的《新世纪》周刊披露，云南省一家负债近千亿元的公路城投公司，早前已向银行发出违约通知函，表明无力还款，后来省政府介入，要求该公司撤回违约通知，并向银行承诺会透过增资、垫款及补贴救助该公司，卒达成债务重组协议；而对于上海融资违约的事情，上海政府也立即进行了澄清。对于地方债务的告急，地方政府肯定要参与，最后导致银行贷款以展期的方式规避违约，实际上就是以一个庞氏骗局来维持运营，风险会越来越大的。根据2010年度审计报告显示，截至2010年底，除54个县级zf没有zf性债务外，全国省、市、县三级地方zf性债务余额共计107174.91亿元。其中，zf负有偿还责任的67 109.51亿元，占62.62%；担保责任的23 369.74亿元，占21.80%；可能承担一定救助责任的16 695.66亿元，占15.58%。在这些债务余额中，有51.15%共计54 816.11亿元是2008年及以前年度举借和用于续建2008年以前开工项目的。

如果调控继续导致地方政府出现大面积债务违约，势必打垮中国的金融体系，造成中国的恶性通货膨胀，这样的结果是所有人都不愿意看到的，虽然中国的宏观调控很有必要，房价的问题也很多，但是一个系统很难把所有的参数同时优化，在调控不断深入、地方违约风险大增以后，宏观调控与地方融资平台必然要深陷系统性矛盾，走出这样的政策互搏，一定要更深层次地认识土地财政的问题，认识土地

财政对于中国的影响，把房价与宏观经济、通胀、财富再分配等多种问题系统的联系起来，搞头痛医头脚痛医脚的直线条政策，必然是要陷入剪不断理还乱的纠结之中。

三、房地产：中国经济的火车头

对于房地产与中国经济，还要从更高的高度进行认识，这就是房地产是中国经济发展的火车头，不要说房地产绑架了中国经济，火车的运行肯定是要被火车头拉动和控制的。

中国目前的经济是大规模城市化和工业化的历史时期，与西方后工业化社会是根本不同的，西方早已经度过了建设时代，在一次世界大战以前西方的市政建设就非常完善了，就如当年德国在青岛修建的下水道一样（当年德国修建的下水道今天在青岛还在使用，青岛还可以找到德国当年的井盖），二次大战的破坏后的重建也早已经完成，但是中国处在大规模建设阶段中，这样的建设也是中国走向发达的物质积累阶段，而不是西方已经完成社会物质积累的阶段，因此决定了建设和积累是中国当前发展的主旋律，一百多年前的西方也是一样的，不要以现在的西方社会来对比中国。

对于中国这样的经济发展，就是要不断地通过土地的交易和房地产的升值把投资基建导致的价值增值给套现出来，以套现的价值再进行新的基建投资，否则继续的建设投资就难以为继，经济发展就停滞不前。这样不断地基建投资，导致土地增值，土地增值转让套现，套现价值再投资，投资再增值，如此循环往复就是中国经济发展的车轮，由此形成了经济发展的可持续动力，而房地产也是最重要的金融资产，银行的抵押贷款等等也是以房地产为主的，房地产的发展和房价的增值给金融业带来大量的衍生货币资金，对于资本稀缺的社会是

非常可贵的第一桶金的来源。经济发展这样的动力远比西方当前消费带动和科技带动来得现实，西方是房地产已经全面过剩，根本不可能有这样的带动作用，而中国依靠科技、消费带动都不现实，科技竞争是只有第一没有第二的，要科技领先世界没有经济基础无法实现，就算有钱也难以短时间实现，而消费带动以中国目前的人口规模、资源供给能力和对于世界资源的占有是难以为继的，中国能够做到的就是建设和积累，以所积累的财富把发展的能量释放出来并且给未来的科技发展和消费打下基础。

房价的涨价及其吸引外部经济要素的参与驱动了中国经济车轮的运转，因为大家都要投资获利，涨价的背后就是先前的投资得到了利益。在我们拆迁再建设的模式下，原来的被拆迁者生活得到了改善，而建设的投资来自于新建房屋的增加和涨价，高昂的房价所得包括开发的利润和政府的收入都没有流出房地产而是继续在房地产建设，这也是房地产有价值支撑和成本支撑的原因，造成中国房地产总估价的增加！

这样的车轮和驱动效应从地方政府融资平台的运作可以最清楚的显现，政府融资建设的根本是土地的价值，融资投入的建设造成土地增值，再次出让土地政府收回原来的建设投入，然后再次开始新的建设，由此循环往复！而政府的土地能够顺利地出让，建设可以不断地投入，拉动社会投资不断地进入，根本的动力来源就是社会对于产业的增长预期。政府投资的不断扩大拉动中国经济不断发展，并且以此创造了城市的繁荣和提供大量人口城市化的可能。

前面说过目前中国的房地产总估值是90万亿，以十三亿中国人口计算是每人7万元，大约每个人一万美元。美国房价总值与其GDP相当约10万亿美元，平均约每人4万美元，但是美国房价没有计算其社会累积的各种基础设施的投资，这些基础设施的投资在美元巨额贬值的情

况下如果计算其重置价格，百年积累下来是远远超过美国GDP的。中国房地产在土地财政的模式下实际上是基础建设投资通过土地出让收益和税收已经分摊到了房价上来了，而对于社会住房的改善和社会发展，更重要的不是与GDP的比值和GDP总量，而是人均！对于东亚土地稀缺国家比如日本，房价高涨时首都的房价总额就要高于美国全国，如果计算人均市政加住房的价值，还要远远低于美国的。因此房地产和基础设施要在人均水平上接近发达国家，中国房地产的产业比重在现阶段就是要远远的高，等达到发达社会工资水平和第三产业收入大增，这样的比例就会与西方趋同了。

还要看到，西方历史上的基建投资也是极其巨大的，甚至在当初看来是过于超前的，罗斯福新政的整治密西西比河就是一例。西方这样巨大的投资最后买单的方式除了房价上涨外，更是利用了涨价所带来的货币贬值，1930年白银的价格是每盎司38美分，到了1932年下半年更是下降到了25美分，但是在1934年6月通过了《白银收购法案》，授权美国财政部在国内外市场收购白银直到白银价格达到每盎司1.29美元或者财政部储备的白银价值达到了黄金储备的1/3。该法案通过提高白银价格，将作为货币储备的白银价值提高到作为货币储备的黄金价值的1/3并发行银券，以此促进了美元货币的大幅度贬值，通过货币贬值让全社会承担了罗斯福走出危机的新政的成本，这是美国从来不说的事实。要知道当时白银可是中国等国的货币！那个时候一个美元价值中国的好几两银子呢！但是后来美元价值几何？35美元1盎司黄金的布雷顿森林为什么破产？而二战前的黄金价格是20美金1盎司，现在黄金到达了1800美金1盎司。认清了他们基建的历史价格，就知道他们的经济当年是怎样在货币主义的贬值下带动的，中国的房价的持续涨价的背后也是要通过货币通胀进行买单的，否则现在的高速铁路的票价永远没有人能够承受，但是货币贬值了以后就可以了，不说西方就是

当年“文革”期间的铁路票价与收入的比值，比现在高铁要高很多倍呢！

对此再举一例：帝国大厦是一栋超高层的现代化办公大楼，它和自由女神像一起被称为纽约的标志。地上建筑有381米高的帝国大厦，自1931年以来，雄踞世界最高建筑的宝座达40年之久，直到1971年才被世贸中心超过。大厦总共拥有6500个窗户、73部电梯，从底层步行至顶层须经过1860级台阶。它的总建筑面积为204385平方米。帝国大厦占地面积为2.66公顷，当时全部造价4100万美元，后来的装修、维修费用累计为6700万美元。对此，可以看出美国当年在经济危机时也是利用房地产来拉动经济的，当时的4100万美元看似不多，但当年的造价折合每平米是200美元，以当时的贵金属价格计算价值10盎司黄金或者800两白银！（白银每盎司的价格1930年是38美分，而到了1932年下半年更是下降到了25美分。）而该大楼的总造价折合成白银居然超过2亿两，甚至超过中国马关条约赔款！这样的巨款和这样高的单位造价，要让大楼的建造能够经济上合算和产生经营效益，土地的价格和楼宇的租金水平也必须达到极高的程度，以当年的福特汽车价格不足300美金为参照，就可以知道当初的相对房价与我们今天是类似的。美国当年从一个世界制造大国向世界强国发展，从一个传统的美洲农业国走向工业化的时代，房地产也是经历过大膨胀的，而且就是依靠这样的房地产膨胀所带来的资本金融衍生能力，给了美国走出危机并与英国角力的胜利。现在美元持续贬值和美国的后城市化的乡村生活方式下的房价，对于中国当前的经济发展是没有参考价值的，中国需要参考的是美国建造帝国大厦时的时代背景。

更进一步看一下美国工业化鼎盛时期高端房屋的价格情况，以被恐怖组织袭击的世贸中心为例子：世贸双塔位于曼哈顿市区南端，是两座外观相同、高110层的双塔楼，高度同为412米。同时，整个世贸

中心也是世界上最大的商业建筑群，是美国金融、贸易中心之一。早在1946年，就有设计师提出了世贸大厦的建造方案。不过由于各种原因，纽约政府一直到20世纪60年代才将这一计划付诸实施。1967年，政府部门拨款7400万美元用于购买建筑大厦所需钢材，预示着整个建筑工作已全面展开。1970年以及1971年，建筑方分别为北塔和南塔举办了盛大的封顶仪式。世贸双塔完工时，已耗资9亿美元，除两座110米高楼外，世界贸易中心还包括海关大楼、酒店、商业等5座建筑和一个广场，占地16公顷，总面积达92.9万平方米，最后的总造价在11亿美元。这样的大楼单位面积的造价就是1000多美元，而当时布雷顿森林体系所规定的黄金价格是35美元每盎司，也就是每平米30盎司黄金的造价！后来西方实行了大规模的货币贬值政策，黄金迅速达到每盎司300–800美元，目前的黄金价格已经达到1800美元每盎司了，并且在半导体、计算机、互联网等等崛起的背景下发展到后工业化社会，才有今天的低房价局面，但是中国恰恰是要工业化而不是完成了工业化，就连日本的房地产低迷，也是日本从制造业为支柱的工业化走向后工业化为背景的。

中国现阶段的经济发达过程，就是不断地基建、拆迁和房价涨价的过程，香港、日本的经济发达过程也是如此，甚至当年上海开埠也是如此，哈同等人在今天南京路的不断开发建设带来了大量的资金。让房价高涨对于中国资金紧缺的经济首先是取得了融资的能力，也吸收了社会的过剩流动性、遏制生产领域的恶性通胀，就如股市不能永远上涨，即使是大牛市也是波浪式的涨价，房价肯定也是在政府的卖地周期扶持，在拆迁时期调控，在中国经济发展的崎岖道路上驾驶，肯定是要政策上不断地油门和刹车互相配合的。

遏制了中国房地产的经济动力以后，确实是可以让房价暴跌的，但是房价暴跌同时伴随的是中国经济的崩溃，房价下来的同时伴随着

失业，收入更低了，老百姓的生活状态会怎样？西方学者不断唱衰中国的房地产经济，背后就是要打断中国快速发展的建设历程，这样的建设是中国走向发达的基础，虽然建设没有什么高科技的进展，但是这样的建设积累了大量的资源，资源的积累量决定了整个社会的富裕程度，没有资源积累基础的国家和社会是不可能实现发达的。现在经济发展下确实是房价暴涨，但是更需要的是收入的增长快于经济发展的水平，只要收入增长不慢于房价，大家一定是充满幸福感的，因此应当关注香港、日本等地当年经济发达过程中房价暴涨为什么没有带来今天中国这样的民怨沸腾，关注房价涨价背后的分配的机制合理性问题，而不是遏制中国经济发展最现实的动力，贫穷永远是动荡的根源。

四、京沪的高地价是其他地方发展的机会

全国人民都在诟病北京和上海的高价房地产，但是这样的高房价，实际上其背后是有其内在经济原因的。

一个国家的发展都是其中心城市的发展带动的，西方社会当年也是这样的，看一下当年的英国伦敦和美国纽约，还有日本的东京和法国的巴黎，中国也逃不脱这样的发展模式。

上海长期是中国经济的中心，而北京是政治中心也是科技中心，这样的中心是人人都想要进入的，中心城市会集中其他地方所没有的资源，对于高科技或者管理、设计等人才来说，如果离开中心到外围城市，工资水平不是最主要的，更多的是人才的环境，没有了探讨和交流的环境，很快自己就会落伍，因此中心外的地区是很难以薪酬来吸引人才的。

而对于交通、电信、金融等服务设施，中心城市也具备巨大的优

势，对于地方城市来说，仅有的优势就是土地便宜。中心城市的建设和商务环境，使得城市资源和土地非常紧缺，在市场经济的背景下一定是价格高涨，这样与地方城市的土地价格落差才是地方经济发展的吸引力，而廉价的劳动力不是，因为他们可以流动。要维持地方与中心城市的土地落差，要么提高中心城市的地价，要么降低地方城市的地价，由于我们给农民的补贴是必须的，不能再度掠夺农民，而且我们的基本耕地必须要保持，新增的土地就要更多地以拆迁和改造的方式提供，所以基本的地价是不太可能降低的。

我国房价贵，房价与收入的比价高，但是有一个非常重要的事实是忽略的，如果计算农村的房屋土地使用，就可以发现人均住房所占用的土地是非常高的，我们有2亿亩的宅基地，还有1亿亩的城市居住用地，二者是2000亿平米，平均每人的居住占用土地150平米，这个数据远远要高于日本和韩国，比美国也不低，但是美国人均占有的可利用土地是中国人均的10倍以上。同时要注意到我们的宅基地基本是无偿取得的，加上建房成本，一个农家院的成本不超过10万元，也就是一万美元的样子，中国的人均GDP为4000美元左右，家庭人口为四口，这样算起来中国的房价收入比并不高，但高房价也就是大城市的准入门槛。

如果没有房价的差距，有谁愿意到不发达地区呢？而且这样的地价差距也是这些产业搬迁成本的资金来源，大城市工厂外迁，依靠的就是出售原来工厂的地皮，国际上也是同样经营土地的，ＩＭＢ公司多年损益计算下来最高的收益就是土地。他们建厂先把周围的土地买下，等工厂建设好了，把周边的土地卖给职工建房，由于ＩＭＢ的建厂后土地价格暴涨就可以把建设费用赚取回来，以后就是把厂区卖了，再选择一个地方重新开始上述过程。

再度回眸历史，当年纽约、伦敦等地的房价，与乡下的房价差别

也是巨大的，这看看那些古典名著就可以知道，但是现在美国反而是乡下的别墅更贵，大家都在乡下，上班要开车约一个小时，这样的生活方式是建立在大量消耗石油资源的基础上的，中国肯定不行，而且几十年后石油资源枯竭，油价暴涨后，美国应当还有一个再城市化的过程，届时城市房价一样会高企，原因就是交通成本的杠杆作用。

中国中心城市的高地价，是市场经济的结果，是中心城市的各种资源优势所造成的市场效应，这样的效应给了地方进一步发展的机会，如果人为降低这些中心城市的房价，一定是人群簇拥到这样的城市，但是一个城市合理的规模是有限的，超过合理规模就会造成各种费用的暴涨，为了老百姓的生活条件不变，城市的各种补贴就必须增加，比如：公交、教育等等，这样社会的公平就不存在了，谁生活在好地方，谁就可以从政府得到更多的补贴，各种不公就一定产生，户籍制度就是这样的背景下产生的。2010年10月5日北京日报报道：大多数学生希望留在一线城市工作，但房价和生活、就业的压力会影响到他们的现实选择。因此大城市的房价制约，小城市才有发展的机会。在对100位在校生的调查中，毕业后愿意选择在北京工作的达63.6%。关于愿意选择在北京工作的原因， 依据5分制打分结果，“就业发展机会多”以4.13分居于首位。而在对100位应届毕业生(2010届)的调查中，由于面临更现实的选择，只有11位表示会留在北京工作。对于大多数不愿意留在北京工作的应届毕业生来说，房价太高成为首要原因，影响重要性分值达3.6分。同时，生活、就业压力大达到3.4分。

据中新社北京7月17日电，截止去年底，北京市实际常住人口达到1972万人，人口总量以每年54.3万的速度膨胀，70%是流动人口。同时，北京98%的能源靠外地调入，由于北京人口的快速膨胀，新增交通供给、南水北调水量可能被新增人口抵消或吞噬。急剧膨胀的人口必然给资源环境带来巨大压力。调研显示，目前北京市98%的能源靠外地

调入。以水资源为例，全市年均可利用水资源仅26亿立方米，实际年均用水约36亿立方米。由于人口快速增长，生活用水已占用水总量的44%，如果人口持续膨胀，南水北调的水量将被快速增长的人口所吞噬。北京交通基础设施快速发展，公共交通日益发达。调研显示，由于北京每增加1人，日交通出行量就要增加2.64次，新增交通供给能力很快被人口增量所抵消。目前，六环路以内地区日出行总量已达3500多万人次。在城乡结合部流动人口聚居区也存在治安隐患问题。据悉，北京市流动人口涉案数由2001年的35314件增加到2008年的56098件，占全市案件的比重由71.4%上升到89.5%。这样大的压力决定城市的基础建设必须有巨大的投入，而且这样的投入的边际效应还在逐步的增加造成不同地区更大的差异，与此同时基础建设的投入的价值要转化附加到土地之上，造成北京房价的暴涨，而房价暴涨本身也是对于外来人口的制约。而核心城市的规模达到瓶颈边际效用下降，就会对于边远的城市和乡村在原有的投资价值上催生新的投资边际相对效用，使得各地的投资价值在经济的作用下趋同，促进各地区均衡发展，这样市场调节的结果比政策的投资拉动所发挥的效用要大很多。

所以对中国中心城市的高房价问题要看得长远一些，也要看到其中的市场因素，当然对于淘汰出中心城市的人群，或者挤不进中心城市的人群，在发展的过程中会有大量的社会矛盾产生，怎样平衡这样的矛盾，考验执政者的水平，一味回避矛盾和逆市场强压一定走向问题的反面。

五、小产权房转正威胁国本

中国的小产权房是老问题了，所谓的小产权也就是在农村集体用地上建造的房屋，产权证比商品房的产权证要小，被社会以小产权来

特指的这样一类房屋，后来还扩大到一些办不下产权的房屋。现在总是有各种舆论的声音要让小产权房转正，指责小产权与大产权房屋的差价是不公平的，并且以此说明小产权房转正以后房价可以有巨大的降幅，而政府却不断地加大对于小产权房屋的查处力度，对于违章的小产权还进行拆除。

如果对中国的土地财政运行机制有了解，中国的城市建设和基础配套建设等等的投资的回收是要依靠土地的收入来完成的，如果这样的建设依靠税收来实现，对于税收所产生的经济压力不说，这样的税收收入投资到土地上的结果就是各行各业在补贴土地，中国土地价值增值的真实推动力是依靠政府对于基建的投入转化到土地上实现的，从微观上看就是哪个地方修地铁修大道，哪个地方的房价就涨，这样的上涨就是政府修地铁修大道所带动的。

土地财政的收益来自商品房，而市政等的投资也是来自商品房的土地收益，因此商品房的大产权与小产权之间的差异实际上就是是否承担了政府对于土地附加的公共投入。政府的基础建设投入极大，仅仅为了金融危机的救市就投入了四万亿，因此政府投入的承担者大产权房与没有承担政府土地投入的小产权房有一个巨大的价值差别，这样的差别得不到补偿首先是不公平的问题，更进一步就会造成政府土地收益的枯竭和城市建设的投资难以为继，对于中国经济是致命的。

农村的土地不能开发建设本身保障农民可以廉价取得宅基地，如果可以进行开发，农民的宅基地进入市场直接与城市的高收入人群进行市场上的价格竞争，在保护耕地不受侵占的基础之上，在城市住房价格下降的同时农村宅基地的价格就要大涨，农民出让了宅基地以后是不能在城市或者农村再买到同样的房子的，最后的结果不是农民的土地卖了高价而是农民买不起房子，而农民与城市居民相比的低收入与政策性控制粮价保护国家粮食安全所造成的剪刀差是直接相关的，

这样做的最终结果就是引发更严重的三农问题，威胁国家粮食根基，是比房价上涨更加严重的大问题。通过农村产权房限制城市居民的进入，本身也是对于粮食政策和农村政策的一种补偿，在保护农民根本利益上也是必须的，所以法律规定了对于宅基地只能是农民拥有，居民购买会因为违法而无效。而小产权房建造在农民的土地之上，大多数不是侵占耕地、林地就是农民的宅基地，真正荒芜的土地是基本没有的，这样的结果不是直接侵占耕地威胁粮食安全、侵占林地威胁国家的生态环境，就是侵占了农民的居住权利。维持农民的土地集体所有权利的背后也是低粮价政策下对于农村经济的一种补偿。农民可以享受宅基地的福利背后是农民没有城市的其他福利，没有医疗和养老的社保、价格补贴等，现在国家某些地区已经在试点农民放弃宅基地和责任田，换取城市住房和社保，如果要让城里人再把农民最后的这一块自留地给占据了，将来中国的城乡矛盾一定是要颠覆整个社会的。只要能够购买，城里人就会把农村可以买的房子都买下，农村没有宅基地的年轻人怎么办？就如现在说城市里的房价涨了，城里人的房子资产也多了，为什么要控制房价？进城农民买不起市区房子还可以在农村有房子住，如果农村房子再涨起来，城市人倒是买得起房子了，把农民的房子都买走了，农村无房户怎样办？

对于小产权房还有一个关键需要澄清，就是小产权房不等同于违法房，农村集体土地如果不属于耕地是可以进行开发建设的，我们的土地性质里面也有农村建设用地一项，问题是很多所谓的小产权房实际上是违法房，因为违法导致房屋建设好了以后不能依法取得产权证，这些违法分子也混在小产权房中间希望借助小产权房的转正而浑水摸鱼，这样的渔利者就是打着为老百姓谋利益旗号、要让小产权房转正的各级贪官们，违法房能够建设的背后就是贪官的权力寻租，这些所谓的小产权房的转正就是让这些贪官收入合法化的一个过程。

所以在中国当前的政策环境下，小产权房是不能转正的，这是中国国情和社会利益分配机制所决定的。小产权房的价格差距实际上就是政府对于土地投入的价值和对于农村低粮价的农民补偿所造成的，如果取消这样的小产权房价格差距，所造成的结果就是中国土地财政下的经济建设模式的垮台和国家粮食安全及农村经济的崩溃，是威胁到国家的根本的，因此小产权房是绝对不能转正的。而对于已经产生的小产权房，需要的就是通过税收调节把农民补贴和市政建设投入部分从这些小产权房中征收出来，把小产权房侵占的隐含利益明确化，小产权房就不会那样便宜了。

六、香港经济崛起的秘笈：土地财政

对于香港的土地财政，很多人是避而不谈的，更有很多人有一个巨大的误区，那就是认为香港的房价如此之高，似乎显然香港市民拥有房产权和房屋下的土地所有权，但事实上香港的土地所有权是属于中国政府的，香港所有房子只有土地使用权，而且土地使用权将在2047年到期，目前来看只剩下30多年，远远少于中国商品房的年限，到期以后怎样处理现在还没有明确交代。

香港包括香港岛、九龙半岛和新界地区三部分，全境土地面积1097平方公里。自1842年香港成为英国殖民地后，香港就开始实行土地批租制度，即土地所有权归英国皇室所有，因为这些土地是英国政府从中国强占的。英国政府授权由港英政府代为掌管并向土地开发商或土地使用者批租土地，开发商或使用者通过承租取得规定期限内的土地使用权，并向港英政府一次性交纳规定期限内的土地使用权出让金。1903年，港英政府完成了对全港土地详尽的地籍测量，调查和登记了香港境内土地的产权、位置、面积、用途等，同时对土地所有权

制度进行变革，宣布除新界部分农业用地归当地村民所有外，其他土地统称为“官地”，最终所有权归英国王室所有，由港英政府代为行使。英国的此举极大的侵害了中国的主权，因为很多土地是从清政府租用的，租期99年，英国根本没有产权。香港的土地管理制度实行政府所有制下的土地批租制度，在香港土地是不能私有的，所有土地由香港政府一次性出让若干年限的土地使用权，并一次收取整个出让期限内各个年度地租的贴现值总和。

但是英国人失算的是中国不但没有解体反而统一强大了，到了土地租期临近英国反而是自己搬起石头砸了自己的脚，因为中国期满收回土地，根据国际通行的法理，房产要跟随土地使用权的转移而转移，到中国行使主权以后土地上所有房屋的所有权要归属中国政府，而且英国把从中国清朝政府租借来的土地也宣布为皇家所有，也是对于当年合约的违约，应当承担违约责任，因此双方的妥协就是英国归还割让的香港岛，中国得到香港全境但是中国保持这个制度50年不变，要知道彼时谈判在20世纪80年代初期，中国根本没有什么私人产权的概念，双方妥协共赢的方案就是保持香港的稳定和土地房产制度，并且共同推动土地财政，因为土地是香港政府最重要的收入来源。

英国统治香港的一百多年时间内，香港土地的租赁期有多次变化。这样的变化也与国际的博弈有关。首先是港岛及九龙界线街以南的土地。1841年港府第一次批租土地，当时租期未做明确规定。1844年以后租期确定为75年，并不可续约；1848年，因承租人抱怨租期太短，港英政府把租期从75年延长至999年，而且不补交任何地价。在随后的50年中，除大部分九龙半岛内地块以及海边地块外，香港港岛及九龙界线街以南批租的土地，租期都是999年。1898年，港英政府认识到租期过长导致政府无法与承租人一同分享土地升值的收益，更需要与从新租来的土地的租期统一，因此在新批土地时取消了999年租期

的租约，代之以75年并可再续租75年且不另收地价的租约，同时政府要求承租人在75年租期期满后支付按新标准制定的土地租金，此后，75年租期成为标准租期，直至1997年香港回归（部分例外的情况是尖沙咀东部地块批租的土地期限亦为75年，但不可续约）。其次是北九龙及新界土地。1898年，北九龙及新界土地由英国政府向中国租借，由港府接管。港府以99年减最后3天（由 1898年7月1日起计）批租给土地开发商和使用者，在1997年6月27日期满时收回，再由港府在6月30日归还中国。经过这样的调整，在香港回归前，所有土地契约都将期满，为了保持香港在过渡期内政治和经济的稳定，1984年“中英联合声明”规定，港英时期的土地批租制度将继续实行下去。1997年7月1日以前期满的土地契约可以续约；1997年7月1日到期的土地契约可以自动延长至 2047年；租赁期限超过1997年7月1日的土地契约依然有效，以此体现了中国承诺的50年不变。目前，港府仍以拍卖、招标或协议的方式批租土地，但新租约的期限最长只能到2047年。

而对于土地财政的收入，在香港的中英管理过渡时期内也是共管的，根据《中华人民共和国政府和大不列颠及北爱尔兰联合王国政府关于香港问题的联合声明》附件三《关于土地契约》第六条：从《联合声明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，香港英国政府从土地交易所得的地价收入，在扣除开发土地平均成本的款项后，均等平分，分别归香港英国政府和日后的香港特别行政区政府所有。属于香港英国政府所得的全部收入，包括上述扣除的款项，均拨入“基本工程储备基金”，用于香消土地开发和公共工程。属于香港特别行政区政府的地价收入部分，将存入在香港注册的银行，除按照本附件第七款（四）的规定用于香港土地开发和公共工程外，不得动用。同时根据该文件第七条：《联合声明》生效之日起，立即在香港成立土地委员会。土地委员会由中华人民共和国政府和联合王国政府指派同等人

数的官员组成，辅以必要的工作人员。双方官员向各自的政府负责。土地委员会将于一九九七年六月三十日解散。土地财政是双方共同管理香港的核心，也是双方激烈博弈的标的，当年为了这些土地资金的使用双方是摩擦不断的，而且香港的新机场等重要设施也是通过这些土地收入而建立的，在香港97年回归之时，香港土地基金信托成员向行政长官董建华提交结账，土地基金全部移交给特区政府，剩余的土地财政收入总资产达1971亿港元，其中包括近年来精心管理的累计盈利471亿港元。

为了适应中英双方关于香港的联合声明，1984年，港英政府根据“中英联合声明”对香港土地批租制度的部分内容做了修改，香港此后实行了土地批租制和土地年租制的混合体制。根据《地租〈评估及征收〉条例》规定，1985年 5 月27日期满的土地续约后，土地承租人不用补交地价，但要在续约期内缴纳实际年租金；同时规定1985年5月27日以后新批出的土地，土地承租人除了要一次交清地价外，还要按年缴纳实际年租金。目前，名义年租金和实际年租金处于并存状态，未到期的批租土地还在实行名义年租金，续期和新批租土地则全部实行了实际年租金制度。在征收范围上，除了新界原居民的乡村屋得到豁免外，名义年租金和实际年租金涵盖了香港所有物业，目前香港213万个物业总数中，缴纳实际年租金的物业数为158万个。中国当今的土地出让金制度很大程度上是借鉴了香港的制度而发展起来的。而在中国大陆方面，按照1990年4月中国全国人大通过的《中华人民共和国香港特别行政区基本法》规定，1997年7月1日中国恢复对香港行使主权后，“香港特别行政区境内的土地和自然资源属于国家所有，由香港特别行政区政府负责管理、使用、开发、出租或批给个人、法人或团体使用或开发，其收入全归香港特别行政区政府支配”，从法律上确定了回归后香港土地的特区政府所有制形式，香港的土地财政在回归

以后得以继续进行。

香港政府通过土地契约将不同期限的土地使用权批租给受让人。土地契约与中国政府的土地出让金合同内容也是类似的，香港的土地契约是土地出让方和受让方之间达成的协议，在协议中出让方允诺在一定期限内将土地使用权出让给受让方，受让方支付土地出让金后在规定期限内拥有土地使用权，并在期限届满后归还土地。土地契约明确规定了土地的地理位置、面积、租约的期限、土地用途（如住宅用途、工商业用途或其他用途）和对土地使用的限制条件（如建筑物的高度、式样等），土地契约的各项条款非经双方同意不得更改。如果受让人有改变土地用途的要求，在不违反城市规划的前提下，政府允许改变契约中的有关条款，但必须事先提出申请，获得同意并补交相应的地价后方可更改用途。

在香港，土地出让金与西方国家的地价是有很大区别的。香港的土地一直是政府所有的，与西方国家土地私有制度下的地价概念是不同的。土地私有制度下，土地所有权允许买卖，地价是指土地所有权买卖的价格。土地政府所有制下，土地所有权不允许买卖，允许买卖的是土地的使用权，所以在香港，地价通常是指土地使用权的价格（包括一级市场土地使用权拍卖价格和二级市场土地使用权转让价格），这样的制度与内地现在的土地制度是类似的。而土地出让金作为土地在出让期内使用权的报偿，与地价既有同一性，又有很大区别。两者的主要区别在于土地出让金反映并适用于土地租赁关系，而地价则反映并适用于土地使用权的买卖关系，两者各自具有独特的作用，不能相互替代。更关键的差别就是在土地公有的情况下，政府进行土地财政的法律依据就比较充足；在土地私有的模式下，土地财政在法理上依据不足，因为你是没有权力征收私人的财产的，私人财产不受政府的征收是西方私有制法律体系的基石。因此西方很多国家没

有实行土地财政的模式，并不是他们不想实行也不是实行这个政策没有意义，而是在他们的社会制度下无法实行，因此在土地财政问题上是不能被西方某些国家所忽悠的。

西方国家在无法进行土地财政的模式下，采取了房产税的政策，房产税属于一种财产税，是要针对所有权进行征收的，而对于使用权人是不应当征收的，尤其是对于政府拥有土地所有权的情况下，政府出租的使用权，在事后政府再一次以税收的方式实际上增加了使用费，这是一种政府变相违约的行为，在国际投资合作的条约当中，经常可以看到禁止政府对于特许权收费授权以后再征税的限制，土地使用权实际上也是政府所有土地的一种特许权，因此在土地政府所有的模式之下就会发展出土地财政，而在土地私有的模式下就会出现房产税，西方势力在中国推动房产税的背后，一方面是不愿意土地财政所带来的财务和经营上的优势促进中国的城市化高速发展，另外就是要让中国在法理上逐步向西方土地私有化的方向靠拢，从香港的土地财政更能体会中国土地财政对于社会发展的重大意义。

很多人认为香港的发达是由于金融、贸易和物流等产业的发展，带动社会服务业的繁荣，所以香港才会有高昂的房价，但事实上这个因果关系是反过来的，人们总是在说世界上没有哪个地方是因为房地产业而发达的，然而中国香港就是最佳的反例。

金融、贸易和物流的发展，首要的前提除了交通地理位置以外，关键是交易的信用，没有资信保障就没有交易。而交易的信用哪里来呢？是房地产创造的，房地产是融资的抵押物和贸易的担保物，因而房价高涨就是信用的高涨。在这里房价对于金融信用的影响不仅仅是贷款问题和金融安全问题，对于贸易和物流也是非常重要的，比如作为贸易公司，一个大楼价值十个亿，那么它以此为担保就可以开出10亿的信用证，就可以做十个亿的贸易，楼价涨到20亿它所能够做的贸

易就变成了20亿，但是如果楼价下跌一半，它所能够做的生意就只有5亿了，所以房价对于经济的影响是极大的。如果它不买楼，那么它就需要有10个亿的现金在银行做担保，这些现金的利息是很低的，因此贸易与房地产的联系纽带是非常密切的。同样对资本市场也是一样，香港孕育了亚洲明星资本市场，以香港这个弹丸之地，哪里来的那么多的资本呢？这些资本的由来也是通过房地产的抵押贷款、贸易中的信用贷款等造成金融衍生效应，产生再贷款式的货币发行，以此提供了充足的资本金，世界各地的公司都来香港上市，促进了资本市场的繁荣并且吸引了世界各地更多资金的涌入，这些资本也是香港持续发展的保障，因此楼市的增长就是香港金融和信用的增长。

所以97年后香港政府错误打压房价让香港房价大跳水以后，没有房地产提供的信用体系的支撑，香港的贸易、金融等行业同步衰退，而不是西方学者所谓的地租降低以后，会降低各行业的成本促进经济发展，在金融资本主义经济模式当中信用是比成本更重要的因素，因此香港经济就开始了全面下滑，并且引发市民游行和社会不稳定。而亚洲金融危机对于东南亚各国的打击也首先是房地产业的危机，由此引发国家信用的崩盘。对于新兴的阿拉伯中心城市迪拜，实际上也是在复制香港的成功道路，并且取得了阿拉伯世界中心城市的地位，其目的也是从石油经济向土地金融经济的转型，但是石油问题太敏感了，西方的政治势力的干预是很强烈的，其房地产建设的产业链也不在国内，因此在2008年世界金融危机、石油价格暴跌以后，其房地产业出现大幅度的下滑，但是即使是这样，世人也不能否认迪拜的中东明星的地位是房地产开发造成的，而不是石油的开采，因为很多比迪拜石油美元多得多的国家都没有一个发达的迪拜，因此对于房地产的作用是要全面认识的。

香港的贸易、物流和金融业的发达，还有一个关键的因素就是

香港是一个国际著名的免税港！那么香港需要建设的资金是哪里来的呢？对于作为掠夺目标的殖民地和未来要还给中国的香港，英国人在香港崛起的时代肯定是不会投资的，香港建设资金的来源就是土地财政。根据《中英联合声明》附件三，从《联合声明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，香港英国政府从土地交易所得的地价收入，在扣除开发土地平均成本的款项后，均等平分，分别归香港英国政府和日后的香港特别行政区政府所有。属于香港英国政府所得的全部收入，包括上述扣除的款项，均拨入“基本工程储备基金”，用于香港土地开发和公共工程。属于香港特别行政区政府的地价收入部份，将存入在香港注册的银行，除按照约定的规定用于香港土地开发和公共工程外，不得动用。香港在中英达成协议、确定以土地收益进行公共建设以后，香港房地产大涨并且进入了长期的繁荣。所以是香港的土地财政支持了其免税港生存，而免税本身使得各种交易成本和生产成本大幅度地降低，极大地促进了经济发展，内地人到香港能够采购便宜商品的根本原因是香港的免税港地位，而内地人蜂拥的采购进一步促进了香港的经济繁荣。香港在土地财政下使得各种配套和服务业繁荣，让香港极大地不同于在某些岛国上的免税地，在各个免税港的竞争当中也取得了竞争优势。

在房地产金融信用的保障下，在免税港税收政策的支持下，香港才可以成为亚洲的中心之一，才可以吸引全世界对亚洲的贸易在香港转口，才可以吸信世界跨国公司的总部设立在香港，同时这些国际性大机构的到来也支持了房地产价格的进一步提高，同样是由于楼市的高涨和房租的攀升，也就决定了香港的工资水平，支柱产业的繁荣和工资的高涨，地产金融所带来的财富通过高工资在社会中再分配，使得社会进入共同富裕阶段，工资的提高又带动了消费的需求，因此形成了良性循环，造成各种服务业的发达，使得香港社会步入现代化。

现在中国内地的核心城市也是以物流、贸易和金融为主，其发展与香港的情况类似，这些城市的建设资金来源也是土地的出让，导致这些核心城市的各种服务配套是最好的，各种法定税以外的灰色收费和不可预料的摊派费用也是最少的，同时这些城市的户籍所带来的各种看不见的福利是最多的，因此个人和企业在这些城市是有额外利益的，这样的利益本身也支持了土地的溢价，这也是香港的房价可以如此高昂的原因，因为对于土地的投入都转化到了房价之上，而税收的降低和各种福利补贴也转化到了你能够在此定居上，而定居的门槛就是房价，因此形成了一个经济不断增长的动力循环，使得社会越来越发达。同样的情况在其他新兴市场国家也表现得非常明显，就连俄罗斯这样地广人稀的国家，莫斯科的房价也是北京的好几倍，而印度孟买的房价是上海的一倍。

有人会问为什么房地产在西方国家经济体系内的地位和作用却不是这个样子？这个问题的关键就是控制这些国家经济命脉的人不掌握房地产，所以他们需要控制房地产的涨价，房价高涨的背后就是对于他们经济利益的压榨。西方国家控制国家的金融资本是盎格鲁–犹太资本联盟，而犹太人是长期不允许拥有房屋和土地的，就连在欧洲叱诧风云几百年、著名的罗思柴尔德家族当年也是不能拥有土地和房屋的，他们的银行和家只能安置在宾馆里面，后来虽然对于犹太人买房的限制逐步放开，但是他们拥有的土地有限，大量购买必然被土地所有者所食利，因此这些人是长期采取压制地价的做法的，更何况欧洲的建设起源于文艺复兴的时代，贵族已经在自己土地上投资很多，在犹太资本逐步掌权的时代建设已经基本完成，犹太资本肯定不愿意让这些反犹的贵族能够在地价上涨中有资本出逃的机会。明白了这一层，对于西方房价的走势大家就可以理解了。

同时要说明的是西方的信用体系不是依靠土地，土地是否作为金

融信用是极大不同的，房地产的金融信用价值是会在房价上产生溢价的。西方的金融信用来源从原始的贵金属解脱出来以后，先是依靠了金本位制度，在金本位和布雷顿森林体系破产以后是国债和霸权，如果一个国家不依靠土地的信用又没有霸权的地位，那么其货币信用的来源就必然是外汇，而货币信用一旦来自了外汇，外汇储备就成为了人家的鱼肉，货币政策的刀把子是掌握在他人手里的，经济主权就要被西方所影响。西方当年在香港搞土地金融信用时国际金本位制度的布雷顿森林体系还存在，因此这样的土地财政制度就得到支持，后来这个制度因中英联合声明的协议文件而获得维持，但是在土地信用破产以后，香港的土地基金并入外汇基金，港币盯住美元，因而港府不得不大量储备美元，并且深受国际金融大鳄的攻击和美联储印钞政策的剥削，实际上这也就是妖魔化土地财政的西方所希望的道路，中国被妖魔化了房地产和土地财政以后，中国以土地和房产抵押的信用背景下再贷款的货币发行，就大大地让位于以外汇储备为信用背景的外汇占款的货币发行，目前外汇占款的货币发行量是再贷款的二倍以上，因此西方为什么要妖魔化我国的土地财政和土地金融信用体系就更可以理解了。

对于中国的房价认识，是要借鉴香港的成功经验的，对于西方舆论，更不能只看其表面，更要思考深层次的本质问题。

背景资料：中英联合声明关于土地的部分

《中华人民共和国政府和大不列颠及北爱尔兰联合王国政府关于香港问题的联合声明》附件三 关于土地契约

中华人民共和国政府和联合王国政府同意自《联合声明》生效之日起，按下列规定处理关于香港土地契约和其他有关事项：

一、《联合声明》生效前批出或决定的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契约和与土地契约有关的一切权利，以及

该声明生效后根据本附件第二款或第三款批出的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契约和与土地契约有关的一切权利，按照香港特别行政区的法律继续予以承认和保护。

二、除了短期租约和特殊用途的契约外，已由香港英国政府批出的一九九七年六月三十日以前满期而没有续期权利的土地契约，如承租人愿意，均可续期到不超过二〇四七年六月三十日，不补地价。从续期之日起，每年缴纳相当于当日该土地应课差馆租值百分之三的租金，此后，随应课差馆租值的改变而调整租金。至于旧批约地段、乡村屋地、丁屋地和类似的农村土地，如该土地在一九八四年六月三十日的承租人，或在该日以后批出的丁屋地的承租人，其父系为一八九八年在香港的原有乡村居民，只要该土地的承租人仍为该人或其合法父系继承人，租金将维持不变。一九九七年六月三十日以后满期而没有续期权利的土地契约，将按照香港特别行政区有关的土地法律及政策处理。

三、从《联合声明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，香港英国政府可以批出租期不超过二〇四七年六月三十日的新的土地契约。该项土地的承租人须缴纳地价并缴纳名义租金至一九九七年六月三十日，该日以后不补地价，但需每年缴纳相当于当日该土地应课差饷租值百分之三的租金，此后，随就课差饷租值的改变而调整租金。

四、从《联合声明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，根据本附件第三款所批出的新的土地，每年限于五十公顷，不包括批给香港房屋委员会建造出租的公共房屋所用的土地。

五、在一九九七年七月一日之前，可继续批准修改香港英国政府所批出的土地契约规定的土地使用条件，补交的地价为原有条件的土地价值和修改条件后的土地价值之间的差额。

六、从《联合声明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，香港英国政府从土地交易所得的地价收入，在扣除开发土地平均成本的款项后，均等平分，分别归香港英国政府和日后的香港特别行政区政府所有。属于香港英国政府所得的全部收入，包括上述扣除的款项，均拨入“基本工程储备基金”，用于香消土地开发和公共工程。属于香港特别行政区政府的地价收入部份，将存入在香港注册的银行，除按照本附件第七款（四）的规定用于香港土地开发和公共工程外，不得动用。

七、《联合声明》生效之日起，立即在香港成立土地委员会。土地委员会由中华人民共和国政府和联合王国政府指派同等人数的官员组成，辅以必要的工作人员。双方官员向各自的政府负责。土地委员会将于一九九七年六月三十日解散。

土地委员会的职权范围为：

（一）就本附件的实施进行磋商；

（二）监察本附件第四款规定的限额，批给香港房屋委员会建造出租的公共房屋所用的土地数量，以及本附件第六款关于地价收入的分配和使用的执行；

（三）根据香港英国政府提出的建议，考虑并决定提高本附件第四款所述的限额数量；

（四）审核关于拟动用本附件第六款所述的属于香港特别行政区政府的地价收入部份的建议，并提出意见，供中方决定。

土地委员会未能取得一致意见的问题，提交中华人民共和国政府和联合王国政府决定。

八、有关建立土地委员会的细则，由双方另行商定。

第五章

认识城市发展的规律

从功能驱动型城市到文化驱动型城市的跨越

城市的发展要依托资源，依靠人流、物流和信息流的集中，从功能驱动的功能城市向文化驱动的文化城市发展，城市发展的每一个历史阶段都有其特有的规律，进行适度的超前建设是一种资源储备，还可以促进文化的需求，而发展中国家的发展模式就是要首先让核心城市更加发达达到可以与世界接轨的高度，以此与世界进行博弈并带动其他城市发展，这就是城市版的“让一部分人先富起来再带动大家致富”。

一、我的房事回忆：现身说法城市发展规律

认识中国的房地产是必须要了解中国房子的历史，理解房子的历史笔者想以个人的亲身经历的为线条，来说一下中国的房势。

在房改之前，其实中国的房子是没有私有概念的，尤其是在改革开放之前，基本上房子都是福利，是国家的房子。私房有一些，但是私房甚至还不如公房，为什么？私房要自己维修和管理，公房是国家管理，收的房租甚至赶不上你修房的费用更不要说公共的物业管理费用。所以那时候公房住着比私房还要舒服，但是这些公房是福利房，这种福利房很像现在的保障房，房改一夜之间把所有的保障房变成了商品，而且是福利的实利化，既得利益变成了永久利益，实际上现在房地产的问题，很多不是现在的问题，是当初就已经埋下的问题，只是现在这些问题都浮出水面了。

20世纪90年代初，也是中国开始有商品房的初始阶段，而商品房的价格是涨得很快的，在1989年北京最开始卖亚运村的房子，房价当时是一千块人民币，人民日报也有相关的评论，说老百姓多长时间才能买得起房，而这个价格与当时国企的普通工人37块钱的工资收入来比是相当高的，相当于现在的10万块钱一平米。再往下看房价后来还涨的非常快，到了1992年、1993年的时候亚运村涨到差不多一万了，而那个时候大学生刚毕业的工资是多少呢？笔者刚毕业的时候是79年，转正是86年，再有当时的阜成门万通是北京房价的标杆，价格是3,000到4,600美元，按照一比五的外汇牌价，算下来差不多房价就是两万到四万，那时候工资做了一次大幅度的改革，要给大家提工资，那时候刚毕业的人是205块，一平米的房子是一个大学毕业生月收入的

一百倍，那时候的房价比现在高太多太多了，不是现在所能比的。

再看一下福利的分房，那时候对于一个单位来讲什么时候能盖房子呢？这是单位福利好坏的关键，有些单位你一辈子也不要想房子的事情。当年分房子并不是按照人们在这单位有什么才干、有什么能耐、有什么贡献，而是按照谁是否需要，而且有些需要是不讲道理的，比方说一般情况下各个单位都有一个规定，不给女职工分房，除非女方职位比男方高，年龄比男方大，且没有结婚的不分房，结了婚的也是男方一方分房。女方一方不分房。

讲需要也有很多不合理，笔者毕业到了事业单位，非常想有个单位的铺位，当时笔者家在中关村单位在玉泉路，相距甚远，而且每天要两个小时上下班，当时有时候加班很晚，半夜都回不去家，那时候出租车是有，根本打不起，相当于现在打一次车差不多三百块钱的概念。但是外地分配来的大学生就有房子，北京的大学生就没房子，理由是什么？你家里有房子，你可以住在家里。这个房子对于家父家母来讲，当时分房困难也是这个问题，因为笔者爷爷奶奶有房，在当时分房大家是排分的，有老人要算分数不带老人排分就会吃亏，分数低也就排不上，后来家父家母能分房子的原因很简单，因为家父已经是博士生导师了，然后才分了一个三居室，而且那个三居室的面积顶不上现在的一个小户型，也就是70平米。为什么是70平米可以是三居呢？因为过去的房子没有厅的，所以不得不拿出一个屋来当厅，厕所很小，这样的房子的情况在当时已经算非常不错了，家父分到房子已经是四十多岁了还算早的。笔者那时候是初中毕业，房子很破，里面刷墙都自己干，也没人装修，那时候暑假拿着粉刷一点一点刷，自己干。

排分的话第一序是工龄，第二序是职位。工龄是记分的方式，家庭人口数字是记分的方式，性别也是一个。异性孩子会多房子。如果

再有一个老人能加好多分，人口和性别都是分房子的一个原因。而且分房子还要公开公示，要张榜分配。

那时候年轻人工作以后对于能分到房子基本上是不做什么奢望的，年轻人结婚并不是说要买房，只要能有一间房就很满足了，分到房以前可能是领了证但住在两家或各自的集体宿舍，如果没有分到房能够住在父母家就是好条件，因为当时父母家兄弟姐妹多，兄弟姐妹之间能够在父母那里占房子结婚已经不易了。那时候北京人均住房面积是8平米，现在是24平米都不止，等于是三倍以上，而且当时上海还有比较有名双人架子床，老两口在下面，小两口在上面，甚至阳台都隔出来了再住一个人，就这样子因为是住的楼房，有自来水，家里有单独的厕所，都是非常吸引人的，比住在大杂院、上公共厕所出去接水要强很多，那时候还得自己刷马桶，当时工作也就想着什么时候能分这么一个房子，而且觉得大概期望值放到40岁左右，基本上是这么样的一个态度。

家父分不到房就是因为有老人，笔者的爷爷是科学院的学部委员，所以按部级标准分到了大房子，可是虽然房子大，但是由于孩子也多，笔者叔伯姑姑们一住还是很紧张，而且就是因为笔者爷爷有房子了下面的孩子都分不了房，家父也就成了受害者。当时所有的公分房实际上是个福利，不是按照人们的贡献来分配的，它实际上是按照人们的需要来分配的。按需分配固然很好，但是最后房改的理由是什么，为什么要房改？公平性在哪里？如果变成商品而不是福利，就是要按照人们原有的贡献给房子，但这个房子卖的非常便宜，是一个福利被套利的结果。

从1993年开始到2000年左右是工资增长最快的时候，那个时候基本上从大学毕业生两百块变成了两千块的工资，但是房价一直在跌，有大量的房改房出来，卖的比较便宜，把中国解放前多少年的房子再

加上建国后几乎四十年所建的房子全部在一朝之间卖了，社会有多少货币来承受这个房子？所以后来产生消费不足，包括通缩，早期万科城市花园卖五千多块钱一平米，而且在此期间笔者做生意的时候不买房子，为什么呢？因为当时中国的利率很高，当时银行的利率再加上贴补能够达到20%，利率很高，做生意挣钱机会很多，买房子肯定不挣钱，肯定有钱投资到其他的地方上去了，直到1998年万科城市花园边上的其他楼盘多层的小楼才卖1800块钱起价，然后你要用你的公积金去贷款，公积金贷款让你贷九成，这是个什么概念呢？就是说当时一个差不多一百平米的房子首付两万就够了，那是2000年左右。

在公积金贷款能贷九成的时候，其实房子还不好卖，有些开发商还搞零首付。但是那个时候笔者觉得贷款很占便宜，因为那时候利率低，后来为了刺激消费又降息，而且公积金的利率更低，公积金贷九成和商业贷款贷八成的还款是一样的，相当于优惠了一成，所以当时就是月供不到两千，首付两万，这房子就可以买了。

现在很多80后的人在说买不起房或者买房有很大的压力，但是在笔者当年刚毕业的时候和现在的小孩面临的困境是一样的，而且比现在的困境还大，所不同的是那时候的忍耐力是不一样，那时候要一间房就可以，现在结婚的话必须要独立的一套房。其实在当年的社会稀缺程度和现在完全不对等，当年全国大学招生60万左右，现在是600万，而且当时没有计划生育，这样的结果是什么呢？当时的考生是现在的一倍，所以当年能上大学的人按照人均相对比例来讲是二十分之一，是现在大学生的5%。实际上跟现在80后大学生可比的人群基本上都在种地了，都是现在的农民工，70后很多没上大学就在农村种地，而且现在的农村的80后大部分都考上了大学到了城市，所以城市的人口比例是完全不同的，如果要比的话，在统计上来讲应该以同样的样本来比，同样样本下有一个指数很重要，就是现在中国购房的平均年

龄一直在下降，就说明现在越来越年轻的人越来越能买得起房，而且对于世界各国来讲能买得起房的普遍都在三四十岁，但是现在中国能买得起房的普遍都在二十多岁，背后就是一家人的集体努力。

在这全家上阵的背景下，要认识的中国的社会结构发生了巨大的变化，催生了丈母娘刚需，丈母娘刚需是怎么催生出来的？以前丈母娘为什么没有这个刚需，现在丈母娘为什么一定要有这个刚需呢，仅仅是为了让女儿生活的好吗？问题不是这样的，因为在以前的话一家都有好几个小孩，现在结婚的基本上是独生子女，如果女儿是与无房的人家结婚的话，男孩住到女孩在中国传统是叫倒插门是不被接受的。现在丈母娘都是在五六十岁，可期望的生命还有很长，如果将来再老到不能自理的时候，就要投靠自己儿女一起住，这个时候丈母娘能投靠到女儿的公婆家去住吗？独生子女结婚买来的一套婚房，实际上是给她自己将来的老伴去世可以投靠到这套房来住的，有很强的自身利益在里头。

现在为什么大家都说买不起房子呢？因为普通工资长期没有增长，因为大学的扩招等于大学生的供应量增加了，在大学扩招之前，工资增长很快，这是一个劳动力的供给与需求对于劳动力价格的影响问题，而原来城市门框槛很高难以进入，上大学更重要的是进入城市的门槛，要没有一个大学学历，基本上被城市边缘化了，是城市苦力，只有等到有了大学学历才可以当城市白领，大学生扩招了以后造成城市大学生供给长时间的充盈，造成了城市的工资长时间的停滞，但是房价增长本身不仅仅是有没有工资增长的问题，还因为经济的发展作用，有经济增长，有价值驱动，有土地，政府投资土地所谓的附着物，投资土地的建设会转化为土地的价值，转化为土地增值最后会在房价中体现出来。所有这些的发展导致房价失控是一个调配失控的结果，而且这种调配失控面临了房改的另外一个问题，就是在房改的时

候一夜之间取消了福利房，在原来的公房制度下，为什么叫福利房，有明确的规定，另外有商品房了，公房是要交回来的，并不是说可以永远住，子女要住的话是因为子女没房，子女要是有房了，也不能住。福利公房是要回收的，起码有回收的名义。但到了今天包括现在建设保障房，对于保障房怎么回收是没有明确说明的。房改房和当时搞的经济适用房，后来大量推向上市，只收1%到3%象征性的土地费用。房改房卖给私人的时候，单位还有一些权利优先购买，后来只要交个1%到3%就可以随便卖了。整体这些的变化，直接导致房屋保障体系出现了问题，收入不涨和分配失衡导致的保障体系出现了问题，那么房地产就会是整个的市场问题的征兆，而问题的实质不是在房子这一点上。

但房子从另外的角度又产生了一个新的门槛，就是城市准入门槛，以前进入这个城市靠的是户口和粮票，现在进入这个城市靠的是房子，你没了房子，在这个城市就没法生活，这样的话房子又会产生溢价，所以整体认识房子的时候必须要有一个历史的眼光，而且也要看到现在住房是比原来好多了，一个发展的眼光，一个历史的眼光，好多的比较，不是在同一层次，或者同一起跑线上的比较，把以前的比较了解清楚了，心态也就可以平和，所以年轻人奋斗到一定的时候也会有房子。而且从现在开始，中国如果劳动力人口红利下降的话，工资必然要上涨，因为中国的独生子女越来越多，劳动力会越来越紧缺，导致工资增加快于房价，实际生活的幸福与不幸福，关键是工资的增长比房价快还是慢，所以说房价问题背后更是一个分配问题。

二、从功能到文化：城市的起源与变迁

一个城市是怎么来的又是以什么理由存在的，是一个社会持续发展所必需思考的重要问题之一，一个城市的建筑是一个城市内涵最主

要的表现形式之一，这里所谓的建筑不仅仅是单独某个建筑，而是指建筑的群体，是建筑个体之间的相互关系所构成的功能和文化因素，一个城市的建筑形态和它的历史风貌阐释了城市功能和文化的历史变迁，也是城市发展的重要纽带，通过城市的建设和发展，可以管中窥豹人类文明的进程，在中国当前正处于城市化的重要时期，深刻认识这样的问题就更加重要。

纵观人类历史，从渔猎迁徙到定居，最关键的一个因素就是要有水，因此一个城市的供水、排水以及水资源的利用系统是整个城市的关键因素之一。上古时代人们原来是临水而居的，但是紧靠着江河会时常面临水灾，而离水稍远的地方，如何保证持续的供水又成了人类聚居的第一个关键，华夏始祖尧帝发明了打井，因此人类的居住与井的位置就极其的重要了，成语所说的“背井离乡”，把井与家乡完全联系在了一起。随着聚居人群的增加，人类的居住需求对于水资源使用权的争夺就变得更加重要了，我国文化中讲究上风上水，就是这个道理，因为人们不但要用水也要排水，而排水对于下游的人是有重大影响的，在乡村城镇现在还可以看到是直接排到河里面的，或者是挖一个渗水井来处理污水，刷马桶的水也是排在河里或者渗水井里面，在下游取水的人就要用上游排了刷马桶水的河水；而很多水井抽采的是表层地下水，压水井能够取水的深度与大气压相当的结果就是水面深度不能超过10米，这样压水井也会被排水的渗水井所污染的。因此城市发展的必然需求就是排水系统。在2000多年以前，战国时代的赵王城就有排水系统了，成为了世界城市进程主要的里程碑之一，其遗址位于邯郸城西南郊，战国赵王宫城所在地，总面积达 505万平方米，是目前保存最为完好的战国古城址。而对于古希腊的各个城邦，也有重要的给排水系统设施，建立一个城市，前提就是建立了城市的给排水系统。

在有了基本的给排水系统人口逐步集中成为城市以后，人口聚集下的城市在交通、商业和军事上的功能提升，在交通要道和主要关口，具备了人流和物流的集中效果，自然的商业集市就形成了，这样的商业集市成为了财富和经济的集散地，同时其军事价值也在增加，需要筑城了，同时大城市在城中还有坊，坊也是有墙有门的，是城中城和细化的管理单元，坊和坊之间是街道，所谓“街坊”一词就是这么来的。在古代城与市是分开的，唐代的长安就是由一个个的坊和东西两个市组成，而在北京，市原来是在前门外的，后来才建立了围绕这些市的城郭。古代的城市就是在原始集市和军事关口的基础上发展起来的，集市带来了更多的财富和人口，保卫这些财富和人口就需要建设军事重镇，而后者也是同样要带来大量的人口和财富的，原因就是在设有军事重镇的地方，富甲一方的人能够得到一种最重要的资源，那就是安全！古代信息交通不发达，所能够容纳的财富是有限的，巨富在乡里为了维护自己的安全必须要组织自己的武装，这不仅仅需要巨大的开支，还经常为统治者所不容，因此他们需要到城市里面居住，这就给城市带来了财富、消费和繁荣，而且通商也需要安全，有军队的关隘本身也是通商安全的重要保障，在古代的交通和通讯情况下，国家对于地方治安的控制没有今天这样强大，会经常有小股流匪活动，城市以及城市中的街坊结构是重要的安全保障。同时城市军事化设施的完善也带来了大量的劳动需求和军队的消费需求，这是一项长期稳定的功能需求，这样的需求与集市的间歇性需求和季节性需求相结合，城市中服务于此的各项产业也发达起来了，尤其是京师，由于封建官僚系统的发达，皇家和官员的消费以及各地的税收、贡品和礼品的汇集，形成了代表封建文明的核心城市。

在城市的发展过程中，还应当注意到一个主要的变化标志，那就是厕所的变迁，因为厕所决定的卫生水平也是一个城市规模的重要

限制，因为没有足够的卫生水平的提高，人口过于集中必然导致瘟疫的流行，这会对城市造成毁灭性的灾难。在农村，每家都在院角以及猪圈鱼塘上建茅房，而这些在城市里面是不能存在的，取代的是各家的马桶，有专门的乡下人来掏粪。在没有农业化肥革命的时代，城市粪便也是一种重要的资源，以前老北京甚至还有为了粪便而形成的黑社会粪霸，俗语肥水不流外人田的意思就是乡里人会过日子的就要憋住屎尿撒在自家的田地里面的。而随着城市的发展，每一个胡同都有的独立的公共厕所出现了，大小便不在自家里面了，这就需要城市的公共厕所维护系统，城市的垃圾处理系统就要建立起来了。在古代社会人们的生活垃圾是非常有限的，在现代高度的物质文明下人们的垃圾数量也在激增，城市的功能更重要的一点就在于垃圾的处理必须跟上，否则城市就无法让人类长期居住了。在有了公共厕所之后城市的更进一步发展就是各家有自己的卫生间，卫生间出现了冲水马桶，这对于城市的给排水系统就有了重大的飞跃性要求，最后就是卫生间有了热水，社会的公共浴室不再是各种人以洗澡为目的的场所而是社交文化场所了，所有这些的背后就是城市的供热和供电系统也要建立起来，城市的功能性越来越完善了。

古代城防在军事技术进步以后，城墙的作用失去了其军事价值，到了现代社会，城市的形成与交通的关系越来越密切，很多城市是依托公路和铁路建成的，尤其是以铁路的交汇点为基础，没有铁路通过的城市在衰落，而在此之前中国形成了特色的运河文化和漕帮文化，在运河经过的地方形成了主要的城市，在现在运河断流的时代，原来的繁华都市冷清了，以前的临清、聊城等等都是异常发达的，而原来的九江等地也比现在发达，原因就是京广铁路当时在张之洞的支持下走了湖广。民国期间的铁路建设带动了一大批城市的兴起，原因就是那时很多中国人认为火车的喧闹会打扰他们的祖坟而加以阻挠，导致

铁路建设要避开很多原有的重要城市，所以铁路交汇在郑州、石家庄而不是传统的保定、洛阳、开封等地；另外有铁路的城市必有的一个特点就是只在铁路的一边发达，另外一边是贫民窟，就如著名的铁西区、道北区等等，原因就是铁路难以跨越，道口稀少，城市的服务功能只能服务于一边。而现在中国各级中小城市的发展，由于汽车交通的日渐发达，则是围绕公路进行城市化的，先是在一条主干公路的两边逐步集中起来企业和店铺，变成一个一字长蛇阵，然后是路的中间修一个十字街，这样就是沿着一个十字公路路口进行发展，发展到一定的程度就要修一个环线了，然后就是第二、第三条环线修了出来，城市如摊大饼一样，一圈圈摊大式的发展，再往下就是原来横穿城市的公路和十字街交通压力太大，绕城的公路就修建出来了，原来城市的设立是因为有这些过路的车流，现在这样的车流反而成为了城市内交通的累赘，这个时候城市的拐点就出现了：一个城市的驱动从功能驱动向文化驱动进行转变。

三、从罗马斗兽场到巨蛋：城市不断升级的门槛

城市的发展也是有价格门槛的，这个门槛就是房价，房价低的时候是平房，也没有开发商开发的空间，房屋建设是自发的自建房。对于开发商的开发来说，对于城市房价的水平是有具体要求的，以当前的建筑成本来说，普通的多层建筑和市政成本大致是1000元左右，在加上要满足市政的成本200–300块，外加税费和土地的价格，多层住宅只有售价在2000元左右才做得起开发，以往很多售价在2000元以下的房子，除了2000年以前建安成本很低的情况下，必定是要在土地拆迁征地上得利的，这样的得利未必一定是要挤压被征地的农民，只要占据耕地等留下村庄就可以了，要拆村庄的话每平米的土地成本是不会

少于500块的，也就是2000元以下的房价是根本做不到的，历史上这样的做法就是留下了大量的城中村。

在土地紧张到一定程度的时候，原来的多层就不如盖高层合算了，高层建筑超过6层以后安全规范完全不同，需要安装电梯和高压泵站等，建筑成本就要到2000元左右，电梯和泵站的公摊和物业费包含的养护费使得使用高层也比多层成本大，另外建造周期加长、财务成本也增加很快，因此只有土地价格高到一定程度的时候开发高层住宅才比开发多层住宅合算，只有房屋售价在4000元左右盖高层才是合算的，盖高层的背后就是要全面拆迁带有一定空地的土地，对于农村就是没有区别的征地和安置，于是在城市发展到一定程度以后市中心还是平房和多层的时候，城乡结合部或者新开发区就出现高楼了。

而耕地受到保护不能占用，这就需要在没有空地可以占的情况下拆迁老旧平房了，这样的旧城改造所要求的房价更高，原来是计算了各种因素后容积率接近1的城区按照1：1.5进行补偿，只能建设容积率达到3的高层住宅，在高层住宅需要4000元以上房价的情况下，让另外1.5容积率的房子承担拆迁补偿的1.5容积率的房子，这样在高层开发需要4000元房价门槛的基础上，只有在市场房屋售价在8000元左右才能够进行旧城改造，如果哪一个政府想要搞政绩工程改造旧城，房价没有达到8000元以上就只能是压榨拆迁户或者进行补贴，因此在房价没有达到8000元以上的时候，普遍采取的就是另外建设新城或开发区的办法。

再往下就是城市越来越大，对于市政的依赖也越来越大，市政投资是一种土地价值附属物的投资，这些市政投资的价值也要转化到房价之中，比如对于地铁的投资，每公里的造价早已经超过10亿元，由于地铁的票价最多只够覆盖地铁运营成本，对于这一公里的受益楼盘是要被转化整个地铁投资价值的，分摊到20万平米里面就是每平米增

值5000块，再计算其他文化设施等投入的价值转化，房价没有15000-20000元以上是不行的。

这样的规律具体到北京就是在当年开发近郊农村的时候，回龙观等地就以多层住宅为主且均价在2000元左右，开发北京的望京大社区最开始是高层4000元左右的房价，当时市区改造房开始是8000元的房价，而现在通地铁是郊区房子可以卖好的关键，地铁边的房子再远也没有低于15000块的。而修建地铁的其他城市的中心房价也在向15000元以上靠拢。而当年为了解决北大清华老师的住宅问题拆迁蓝旗营，那个时候房价没有达到8000元，拆迁平衡不过来就进行强拆，被很多当地人骂娘，当年要分房的那些北大清华老师们的态度与现在保护民生的态度是完全不同的。现在不允许占耕地和不许强拆以后，房价就发生了很大的变化，这个变化就是曾经被视作弱势群体的拆迁户开始食利拆迁和城市开发了，从而就有了“拆迁拆迁一步登天”的说法。

古代城市的规模限制与现在也是类似的，只不过现代的技术发展使得这样的限制得以拓宽，古代对于城市的限制就是交通与通讯，在城市中老百姓主要依靠步行，交通时间是一个重要的制约，在可以骑马的情况下可以适当的放大，但是由于城市的拥挤限制了马匹的奔跑速度，城市的规模到北京二环路，也就是北京过去的城墙，这样的城池规模已经是达到极限了。现代社会由于汽车的出现城市的规模得以扩大，同时也因为堵车而受到限制，之前中国还有一个中国特色的自行车王国的阶段，现在北京的规模扩大使得交通越来越无法依靠自行车了，城市的扩大对于城市的公共交通系统就提出了新要求，城市公共交通的发展先从黄包车开始，职业车夫可以按照长跑运动员的速度给你交通支持，然后就是公交和出租车系统的建立，但是这样的地面交通的建立对于城市其它地面交通有严重的竞争作用，其速度和规模也受到了限制，这样地铁的需求就产生了，而地铁的建设意味着巨

大的基础设施投资，必须要有足够的土地回报才可以，这些价值都在土地的增值上得以体现。对于美国这样的国家，土地丰富使得更多城市不承担地铁修建的代价而将城市小型化，在设施投资、土地价格等方面找到效益。与此同时城市的通讯也是一个关键，在古代通讯基本靠吼，而通常设在城中心的钟鼓楼的晨钟暮鼓对于一个城市的生活是非常关键的，西方的教堂钟声实际上也起到相似的效果，伊斯兰的清真寺也是有瞭望和吼叫的高塔，这是最原始的城市通讯工具，在现代电信系统出现以前，城市的规模和管理成本很大程度是被通讯所制约的，现在有了电话使得城市的商务成本大大降低，尤其是有本地和外地通话费区别的时候，而在手机的出现和发展以后城市规模的通讯限制就越来越小，甚至可以忽略了。

城市的规模与城市功能性的完善是同步的，这个阶段就是城市发展由功能驱动的阶段，这是城市发展的初级阶段，在城市功能完善以后，城市就向科技、信息、文化艺术等等方向发展了。这种转变的第一个原因就是城市功能的效率问题，在城市小的时候资源不够集中，而搞城市市政规模不足是没有足够效率的，而城市增大以后对于城市的市政要求和代价是非线性快速增加的，比如城市太大了以后就必须修建造价极其高昂的地铁而不能仅仅依靠地面的公交系统，城市过大以后给排水的规模和压力也很大，甚至每一个人在这个城市里面工作和生活，每一天所花费的交通时间也是巨大的。随着城市规模的迅速扩大，以前是骑自行车上班，后来发展到必须坐公交，以后就是必须在地铁沿线才可以，以前可以中午回家自己做饭吃还睡个小觉的生活也基本不存在了，这时候这个城市给人们的吸引力是什么呢？城市的发展动力是什么呢？此时城市给人们的就是非常优越的教育条件可以支持你的深造和下一代的发展，城市提供更好的医疗条件让你能够更好的延续生命，对于京津沪等核心城市，教育资源的发达和医疗水平

的领先是城市最重要的软实力之一。

而这样的功能完善对于城市的环境提出了更高的要求，城市的环保开支也越来越大，当人们花大力气美化一个城市的环境的时候，城市的环境成本也是这个城市必须负担的，城市的环境维护也是城市发展的一个重要限制，人口过于密集的城市必然环境成本极大提高，仅仅是人群过多就会给城市带来巨大压力，更不要说城市发展后的工业对于环境的压力，发达国家的工业生产都脱离大城市到小镇发展，背后也是他们对于生产的环境要求更高，在大城市的环境成本代价是重要的考虑因素，而小城镇很多就是同类的一家或者几家工厂，不会影响其他的企业也没有太多的居住区，环境问题容易解决。同时在整个社会富足到一定的程度，人们对于环境的需求也有了新的高度，这样的环境需求也是一种文化，当今世界各国绿党兴起，绿色生活成为现代生活的主题，背后也有社会发展对于环境的要求、环境成本压力、资源紧缺压力等等的多重经济因素，而好的环境带动城市的发展和人口的集中，也是人们对于高尚生活向往的必然选择。

发达的城市给人们一个重要的环境氛围，这个氛围就是信息和科技，城市规模越大，所集中的高级人才和信息就越多，在里面的个体通过彼此的交流和学习取得提高的机会也就越多，对于一个高级人才，是需要不断地学习和交流、吸纳信息的，一旦他脱离了这个环境，要不了多久他就会落伍的，这也是一个欠发达地区难以吸引人才最大的瓶颈，很多时候钱是不能解决全部问题的，人才的形成和成长需要适宜的文化环境的，这样的文化环境可以自我推动地把一个普通人造就成为专家，把专家造就为大师，所有大师的成长都是需要环境支持的，没有人才和文化的环境是造就不出大师的。与此同时大城市也成为了物流和资金的中心，这样就产生了巨大的商业机会和金融市场，商业和金融会进一步促进城市的繁荣，这样的环境的形成是需要

城市的规模的，在城市规模过大从而对于功能效率形成负面影响的时候，城市的教育、医疗、文化、信息、商业、金融等因素就为这个城市提供了巨大的补充，使得这样大规模高消耗的城市的存在是有经济性的，这样的文化繁荣发达同时创造了大量的就业机会，对于普通人而言，大城市确实是生活成本巨大，但是大城市也给予人们更多的机会和机遇。

城市再往大发展，教育、医疗、科技、信息、商业、金融等等的高度发达就产生了巨大的财富集中效应，这样就会造就城市富足的高端人群，这些人群又会成为整个社会模仿的榜样，艺术和时尚等高端文化就有了生存的土壤，艺术和时尚的出现是要依靠坚实的物质基础的，为了衣食奔忙的人群是难以有精益求精的艺术情调的，即使是潦倒艺术家，也是要有富足的成长培养过程的，李白的“五花马、千金裘，呼儿将出换美酒”的豪放是一定有足够的财富支撑的，对于千金可以过一辈子的穷人是不会这样的“挥霍”的，而艺术的极致也是金钱的堆砌造就的。而这样的艺术高端，就可以让整个社会向往和追求，其间产生的大量的奢侈品和名牌要为这个城市带来巨大的财富价值，其时高的社会生活方式成为全社会的追求以后也要为这个城市吸引全社会的富裕人群加入，这是一个正反馈的过程，也是一个民族一个文化的持久发展动力，我们关注一个文化，总是离不开这个文化所特有的艺术品，城市园林和历史文化遗迹，都诉说着这个城市的繁盛，这样的文化氛围也形成这个城市特有的传统，文化艺术是一个城市向更高层次发展的推动力。城市的建筑成为城市文化的载体，成为城市文化留给这个城市不可磨灭的烙印。

艺术向大众化发展，就产生了民众的娱乐需求，这样的娱乐本身就是对于民族性的熏陶，在罗马时代遍地的斗兽场，在斗兽场的血腥中培养了民族征服世界和奴隶部落的征服精神，在歌剧院音乐厅，又

培养了本民族的艺术美感和对于历史、文化的认同感，有什么样的群众娱乐就有什么样的民族文化。在艺术高度发达以后，就产生了人类思想光辉的土壤，大师的思想是要来源于艺术的灵感的，西方的崛起和科学的历史进步首先开始于西方的文艺复兴，艺术带给人们的是对于真善美的追求而不是简单的对于金钱、财富和权力的追求，艺术带给人们的是物质富足下为了理想的更高的追求，只有为了真善美的追求而不断努力的人群达到一定的临界点，同时城市又能够把他们集中起来，让他们碰撞出思想的火花，才能够产生照耀人类社会的崇高思想和精神，一个伟大的城市必定是因为其产生了伟大的艺术和思想而伟大，一个财富、金钱、物欲横流的城市绝不可能成为历史名城。在中国“文革”对文化的破坏和上山下乡的反城市化运动，破坏了城市的文化艺术氛围，对于中国大师的成长是非常不利的，因为培养大师的环境已经不再存在，中国在经济崛起的同时更需要的是艺术和思想的崛起，对于这样的崛起更需要城市的文化功能和氛围，以此推动科技和思想的发展，这样的推动与城市的发展和经济的发达是同步的，是可持续发展不同阶段的不同动力。

四、千里不运粮：城市供应的物流规律

在城市的发展和运转过程当中，物流成本的供应是一个极其关键的环节，对于城市众多的人口所消耗的物资，是需要一个庞大和繁杂的供应体系的，这个体系的管理成本也是随着城市规模的扩大而增加的，这个供应体系与城市的发展、社会经济乃至军事政治均有巨大的关联效应。

古代城市主要是粮食供应，而古代粮食的运送是非常困难的事情，有“千里不运粮”的古语，因为古代运粮一般使用牛车，载上牛

吃的草和人吃的粮食能够走多远？这个距离还要考虑往返，这就是运粮的极限，越接近这个极限的位置，运送的粮食在路途上消耗的就越多，如果考虑实际的成本，实际运送的距离要近很多。因此古代的粮食运输一般是就近的，百里基本上是一个重要的尺度，否则运粮的成本就过于高昂。

对于古代社会，一个人农耕能够养活的人口是非常有限的，农耕人口来提供城市人口的生活需要的比例是很高的，因为土地的紧缺，人们只会出售足够购买自己生活必需品的粮食，在古代男耕女织的情况下，吃穿住都是自行解决的，必须购买的基本上就是盐铁，因此古代盐铁专卖，同时税收也是让粮食供应城市的重要渠道，这样的情况下就造成农村与城市人口比例上城市人口是绝对的少数，一个10万人口的大城市需要的是一个百万人口的广袤乡村，这些乡村与城市之间的距离会较远，运送到城市的成本会不断增加，但是城市的价格都是一样的，运输的成本只能由农村买单，因此，离城市越远的地方人们会越穷，这就是城乡差别的由来，也是越偏远农村越穷的原因，这也是城市掠夺农村的机制，在西方的殖民时代，这些殖民城邦也是同样的生存方式，当今世界走向城市化的关键就是供应能力的提高和交通成本的下降，而重新走向乡村化的时候乡村生活不再是农业生产，从事其他生产得到的供应与城市的生活成本相比利大于弊。

历史上也出现了很多超大型的城市，比如唐代长安，其面积是今天西安城的近10倍，而古罗马的规模，从角斗场就可以看出来，它的角斗场可以容纳8万人以上，且不说其建筑的规模和技术上的难度，就这个城市有8万人聚会的需求，就可以知道城市的规模！古代超过100万人口规模的城市，物资供应就是一个大问题，依靠牛车的陆路供应是不行的，需要的就是要有水路，西方的大城市在历史上都是港口城市，地中海就如一个巨大的湖，因为封闭所以海面非常平静适合古代

的船舶运输，西方的多瑙河也串联起了多个国家的政治中心，而东方的湄公河在东南亚也起到了相同的作用。

但是对于中国中原地区这个问题怎么解决？答案就是运河！隋朝建立大兴城也就是后来的长安城，城市人口在古代世界首屈一指，但是为了解决城市的供应问题只有修建大运河，没有大运河南方就不能为隋朝供应粮食，而这后来成了隋朝的致命问题。隋炀帝是被历史丑化的，隋炀帝带领长安城的几十万人以巡游的方式到达了扬州，所到之处均要地方供应粮食，然后就在扬州长期不走了，其死后的谥号“炀”字的含义就是死在都城之外。要知道南北朝末期南方的陈朝是以扬州为大本营的，隋炀帝是平陈战争的最高统帅，后来在南方叛乱无法收拾的时候，也是隋炀帝以晋王的身份坐镇扬州施行怀柔政策收复南方人心再一次平定江南，后来隋炀帝到扬州实际上是关陇地区对于首都的供应出现了问题，隋炀帝的覆灭也是关陇贵族造反的结果，但是隋炀帝通过二次平定江南和坐镇扬州、修建大运河让江南供应首都的历史贡献，不但让唐人大大受益，也成了元明清的立国之本，元明清大运河上几十万的漕帮供应了北京，使后者成为世界超级大都市，而当时对于这个供应保障是有专门的漕运总督的，这个职位与主管几个省的总督级别相当，以此可以看到首都大城市供应的要害所在。

在古代由于农田的紧张和人口的压力，城市的供应很多时候是要依靠强力掠夺，这实际上就是需要一块殖民地，古代西方的奴隶社会不是奴隶主组织农庄进行生产，而是被奴役的民族向城市供应物资，城邦的人主要就是军事训练和高端的手工业生产，而中国古代社会不存在民族间的奴隶和奴役，就变成了税收支持城市，历代王朝的十一税也就是按总收成10%的比例交皇粮实际上也决定了农业人口与城镇人口的比例，唯一不同的是对于江南水网地区的征税要达到30%以上，原

因就是在非水运地区多征税没有意义，多的粮食是运不出去的，只有江南水网可以运送很远，这些粮食是要供应首都的，古代所谓的高税收均是在江南的这部分地区，当年朱元璋找借口说要惩治张士诚的顽民而增加淞沪太道的税收，此后几百年均成为成例。

城市的大发展，则是在资本主义诞生了以后，很多人认为是工业革命导致城市发展，但这不是事情的主要方面，虽然工业革命促使火车诞生使得城市的供应能力得到了极大的提高，但是这样的供应能力的提高对于处于黄金水道旁边的城市是不显著的，铁路的修建是导致很多内陆城市发展的重要原因，而工业的发展反而使得需要进行操作机械的人员减少，不需要原来城市集中那样多的劳动力了，西方现代的乡村化就是一个重要的例证。因此工业化不是城市得到发展的唯一原因，城市发展的根本原因是资本，资本的大发展除了使人产生巨大的娱乐和文化需求之外，更是使得城市的供应和运营达到了更高的规模。

前现代时期对于城市的供应，均是很多农业生产者个体赶车进城交易，零散供应的结果就是供应城市的成本极高，城市供应需要规模化，而规模化的背后是需要大资本的，同时也需要低利率，只有大规模的城市供应成为了主力，城市的供应得到充分的保障，城市才能够发展成为现代城市这样的规模，才能够有千万人级别的大型中心城市。中国现阶段就是一个城市供应逐步升级的过程，城市供应的成本极大，原因除了不够规模以外，民间利率超高也要承担很大一部分责任，这也是现在重点治理的物流问题，但是压低城市物价的结果，就是城市供应渠道资本的强势和刚性，其被压低必然向低端的农业生产者转嫁，就如2011年初控制城市蔬菜价格那样，直接造成农村蔬菜价格跌至几分钱发生菜农自杀事件，这样的差别造成了工农业的剪刀差，同时也使得核心城市在这样的剪刀差中得到补贴，使得核心城市

的居住权有特别的意义，这个居住权以前是户籍而现在是房价，因此造成中心城市的房价奇高。这样的情况在新兴市场国家也是同样的，俄罗斯、印度、巴西等国中心城市的房价比中国的北上广还要高好几倍，这些效应的产生都与城市供应的物流渠道成本有直接联系。

非洲还出现了另外的情况，就是非洲内陆的交通状态、小农经济供应城市的高成本和资本的高利率、高税收，导致物流成本已经高于直接进口粮食等物资供应城市，因为非洲的大城市基本上是海港城市，以发达社会供应的低成本和低利率，进口的粮食价格低于自产粮食的运费，更何况西方以粮食捐助的方式搞农产品倾销，这样的结果就是非洲农民卖不出一粒米！即使是在古代完全农耕的时代，耕作者也需要出售一定的粮食来换取其他必需品，更何况现代的社会，因此非洲的农民是无法种地生存的，其结果就是非洲60%以上的可开垦荒地没有开垦，开垦后的耕地80%是荒芜的，且亩产量也就是中国同等土地产量的20-40%，这样的地区怎么能够不挨饿？在西方没有以粮食援助向非洲倾销的时候，非洲还可以粮食自给，而西方援助粮食之后反而农民破产粮食不够吃了。在遍地饿殍的情况下，国家怎么能够有主权？又怎么能够不贱卖资源？这些情况也是与城市的发展和供应有关的，西方殖民主义的核心就是城市的作用，西方对于城市整体规律的理解是超越东方和南方的。

而现在城市对于物流供应的依赖，实际上也改变了世界战争的格局，在城市主要供应依赖水运的时候，制海权成为世界的军事制高点，而空军在相当长的一段时间里面被认为是不能单独打赢一场战争的，空军的优势主要体现在陆战和海战的制空权上，而到了科索沃战争，南联盟被轰炸打垮，空军真正独立打赢了战争，这背后就是空军切断了城市的供应体系，城市供应瘫痪以后连生存都出现了问题，这样的例子实际上可以与中国在鸦片战争后被迫屈服相比，背后的道理

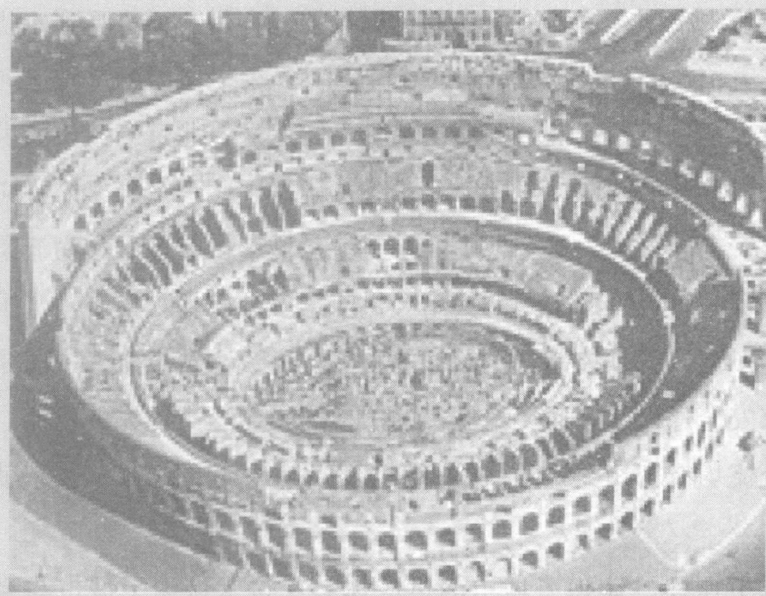
是一样的，中国在鸦片战争中的英勇抵抗，广州、天津受到威胁中国可以不害怕，但是英法联军进军南京就不行了，原因就是把运河和长江的黄金水道切断，北上的漕运粮食不能运送，北京等城市的供应就要出现根本性的问题，皇朝就无法维持了，因此一个国家的供应体系是国家安全的根本，这个根本的基石就是城市供应体系和物流渠道，因此外资一直在收购中国的粮站等供应渠道，破坏和控制一个国家的经济和财富，就是控制这个国家的物流、人流和资金流，中国是需要有国家安全意识的。而一个城市的房地产是与这个国家的物流、人流和资金流均有密切关系的，是将他们联系在一起的纽带，城市就是平台。

综上所述，认识了城市的供应体系，也就认识了城市与乡村之间的关系，也就是认识了中国核心城市高房价和中国房价不均衡的根本，这是由城市供应物流的不均衡和高利率决定的，同时城市的供应也与国家的军事安全关系重大，全面认识中国的城市物流规律，是认识房地产经济运行规律的重要基础。

背景资料：2000年前科技代表——大竞技场

古罗马大竞技场外观呈正圆形，俯瞰实为椭圆形。整个建筑物占地面积2万平方米，大直径为188米，小直径为156米，圆周长527米，围墙高57米，均用淡黄色大理石砌成。可容纳观众8.7万人。围墙共分四层，一、二、三、层均有半露圆柱装饰。

据资料记载，当年竞技场的看台分为三个区：底层为第一区，是皇室、贵族、骑士阶层的座位；二层是第二区，为市民席；最高层即第三区，是平民区。第三区上部还有一层，是专为



妇女们保留的，其座椅为木制。再上面为一个较大的平台，此处可供观众随意站立观看表演。为了安全，看台前专门建有高高的栏杆护墙，与表演区相隔。第一区的第一排是皇帝及其随行人员的专座，用整块大理石雕琢而成。该区的其他作为则为元老院议员、祭司、法官、贵宾以及后来的主教所设。竞技场还专门为观众进出建有四座大型拱门。当然，皇帝进出自有专设之门，该门位于竞技场东北部第三十八和三十九两门之间，较之其他门要宽得多且带有一框。

五、妖魔化拆迁的背后：食利建设还是在建设中食利

一个城市的发展建设是伴随着食利的，不是食利原住民，就是原住民食利城市的发展，在城市发展的不同阶段，这样的食利情况是完

全不同的。

在城市发展的初级阶段，国家和社会的资金严重紧缺，要吸引资金进行发展，必然的道路就是要对于掠夺原住民来获取城市整体的发展，这样的让利下才能够让建设者的诚实取得足够的软实力，产生足够的投资吸引力，没有这个痛苦的过程，城市是得不到发展的。

不要说边远的农村也不要说小城市，就是北京、上海这样的核心城市也免不了在城市进入现代化发展的时候牺牲和掠夺一部分人的利益，最典型的就是招商引资，招商最主要的条件就是廉价甚至无偿地提供投资项目所需要的土地，而土地的廉价和未来的增值性对于投资有非常大的吸引力，可以让这些投资落户到这个地区，这样这个地区的投资多了，商业环境发达了，自然就会对进一步的投资产生吸引力，但是如果没有一开始的廉价土地，这样的投资是启动不了的。

对于这样的食利，国际大公司也是非常熟悉的，像IBM经常就是最大的利润最后产生于其固定资产投资的部门，他们可以以投资为名要求政府提供特惠土地，先圈一大片土地，在这个土地上建设厂房，然后由于这些国际大公司的进驻使得整个地区走向发达，而发达以后他们就要把这一块土地卖出去再找一个地方，再要求政府给与廉价甚至无偿的土地。现在很多外资在中国的进程就是这样，他们先进入沿海，让沿海发达以后再卖出他们在沿海的产业固定资产迁往内地，买卖之中利润丰厚。而对于想要发展经济的地方政府，也需要他们的合作和第一桶金。这样的投资模式在改革开放以来成为在中国赚取资本土地食利的基本方式，也是合法圈占土地的方式，造成各地开发区的热潮和被圈占的土地成为食利对象而不是真正的投资建设，每一次建立开发区的时候都是要地的关系户云集而真正投资的寥寥无几。

而后来的城市建设，各种设施也需要外来投资的整体开发，这些开发要有足够的商业价值和商业回报才可以进行，但是如果土地价格

高企，开发的成本加上土地的成本就要高于开发好的商品房了，这种情况下肯定没有人投资，没有投资就无法发展，建设成本是完全市场化的，政府难以压低，政府能够压低的就只有土地成本了，这个非市场化的成本被压低、取得低于成本的土地的行为本身就是一个食利行为，让外来投资能够在土地上进行食利，使得投资变得更有吸引力。

而给这些外来的投资者廉价土地的背后是什么？政府有钱吗？政府当年要有钱的话就自己投资没有必要这样献媚似地进行引资了，廉价土地是要依靠挤压土地上的原住民来实现的，因此很多地方对于土地拆迁的力度很大，给老百姓的补偿是很不合理的，造成一系列的拆迁血案，然后就是这些土地以低廉的价格给人开发，要占据土地的成本低，更主要的是要占据耕地，以当前粮价的低廉、耕地的产出很低为理由把耕地上的农民给赶出来，补贴非常有限，最多是一个城市户口加有限的货币，让他们成为城市劳动力，这是一场新时代的圈地运动，与历史上的血腥圈地运动的食利土地是一个性质的问题，只不过表现方式不同，这也成为现代中国社会不满情绪的一部分。

更进一步的是中国进入全面发展阶段，城市之间存在着恶性竞争问题，各个城市争相以更优惠的政策吸引投资者，这个优惠政策最主要的就是廉价土地，结果就加剧了土地食利的程度，加剧了以野蛮强拆为主要方式的土地占有，却便宜了外来资本，也便宜了开发商中的投机分子，在这样的竞争中能够大量囤积土地进行食利，是开发商原始积累的主要获得方式，也是社会攻击和仇恨开发商原罪的主要方面。

但是风水轮流转的，当城市建设到一定程度，城市中心附近能够廉价开发的空地基本上占据完毕，而城市由于先前投资的涌入，城市已经走向了发达，发达的城市本身提供了大量的商业机会，吸引这些投资人的不再是土地的廉价而是商业机会的丰富，投资者是能够承受

更高的土地价格的；同时对于城市居民个人而言，城市的繁荣也给个人的发展带来机会，给个人的文化生活带来享受，个人也愿意承担更高的房价来在这个城市居住，这样情况就发生了根本性的逆转，从开发商和投资人食利原住民变成了原住民食利城市开发建设了，由此产生了一系列的天价拆迁事件。

这个转变首先就是城市发达以后，城市原住民对于自身权益的觉醒，以前可以连蒙带骗的拆迁是绝对行不通了，个人的维权意识极大加强，政府为了保障治安和避免城市间的恶性竞争对于拆迁等强占土地进行食利的行为进行了限制，城市的发展从食利原住民到了原住民食利外来者的阶段了，其主要特征就是拆迁费的不断暴涨，拆迁费的涨价程度远远超过了房价的上涨程度，原住民依靠拆迁致富，而原住民所居住的房子的价值增值是城市的发展和市政基础设施建设带来的，也是城市对于居民的各种补贴措施所带来的，这些价值都要被原住民获取的同时，原住民的房子面积还要增加，旧房子还要变成新房子，对此所有的成本都需要外来投资者承担，需要买房人承担，在这里就形成了明显的资源先占者的食利。

而这样的食利程度是处于不断加速状态的，很多人说拆迁以后可以建设更多的房子，且不说多建设的部分要承担各种市政的成本，在现阶段核心城市已经普遍出现的情况就是拆迁的费用造成的土地成本的楼面地价已经超过了当时周边的房价，所谓的楼面地价就是平均到能够建设的楼面以后的土地成本，以楼面地价计算是没有多盖的问题了，同时建成房屋还要有建安成本以及财务、管理、销售、设计等多种成本，而合理的楼面地价应当是以当地的现房价格减去房屋的建安等所有成本得出来的。再进一步的就是这些拆迁房屋的补偿价格现在已经比当地同等房屋的基本价格贵了很多倍，2011年6月北京地铁六号线拆迁，对于10平米的一间房现行补偿政策是给北四环内芍药居的三

居室一套外加200万现金，钉子户要求给朝阳门内的三居室一套另外给200万现金，而北京目前最贵的房子报价30万元每平米、实际成交15万每平米。拆迁食利的问题到了极点，并因此形成了拆迁专业户、钉子专业户等职业的食利集团，他们专门购买将要被拆迁的房屋，勾结无良新闻媒体记者，以专业的自焚、维权、上访等作秀表演抬高拆迁补偿，以此取得高额的补偿赚取拆迁补偿款与购入价格之间的差价，这已经成为了彻底的资本食利行为，而且加剧了社会的不满、危害了社会安定和谐。

对于拆迁等城市建设被食利的情况，城市要继续发展就只能走上进一步食利外来者的道路，让房价更快地畸形上涨，也就是说在楼面地价超过现有房价的时候，必然要让开发建设完成以后的新房售价收得回成本并且有合理利润的唯一办法，就是让房价在建设好的时候上涨到位，上涨到能够在原来楼面地价的基础上有足够的开发空间，原来是依靠压低土地成本取得开发空间和开发价值的城市发展模式，变成了提高房价使得高昂的土地成本具有开发价值的模式，而房价涨了原住民的预期更高、未来的拆迁费土地成本更高，这是一个正反馈的指数性上涨过程，这样的模式转变的结果，就是从原来的房价稳定，并且在不断压低土地成本的基础上成本降低后的房价阴跌，变成了房价不断飞速攀升来获取发展的动力这样的模式，这也就是中国加入WTO成为世界工厂时发生的转变，因为中国入世后的经济腾飞给城市发展和城市化带来了历史机遇，房价在加入世贸后的2002年开始就从此前的跌跌不休变成了年年指数性的上涨。

指数性的上涨是极快的，政府的大力调控已经遏制了部分上涨需求也遏制了食利的程度，不然会涨的更快，在中国核心城市从食利建设到建设中食利的转变进行和发展以后，核心城市的房价已经足以让外来者逃离，因此有了逃离北上广的说法，也就是离开北京、上海、

广州等核心城市。房价让人才离开对于一个城市的可持续发展是有制约作用的，在城市外来人才和投资逐步降低以后，城市的食利空间和开发建设也就走到了顶点，城市的发展速度就要受到限制或者是食利程度受到限制，市场经济的自我调节就主动发挥了作用，但是食利者的巨大利益和所得是已经发生的，对此也需要政府看得见的手进行限制，让城市获得更持久的发展而不是迅速发展到土地价格瓶颈失去继续发展的动力。

中国的问题就是国家大而各地发展不均衡，不同城市处于不同的发展阶段，因此有些城市是食利建设而另外的城市是在建设中食利，因此对于同样的拆迁问题是不能同样理解的，确实是会发生南橘北枳的情况的，而大城市过高的房价、土地价格所挤出的资源和投资，恰恰又是中小城市的机会，如果从全国一盘棋的角度，这样的资源流动对于搞活经济和稳定社会又是极其有利的，因此需要系统性的思维。城市发展的不同阶段的食利模式是不同的，对此有一个发展与公平的平衡问题的，不论哪一种食利，都是一种利用规则的博弈，要违反规则地限制食利，可能得到的更少，因为违反规则所带来的负面影响和损失实际上是要大于食利本身的，需要认识食利的具体特点，在规则制定的时候限制利用规则进行博弈食利的机会，要让规则面对非合作者能够进行纳什均衡博弈而不是规则面对顺民，中国历史上都是规则面对顺民，是允许你做才能做的，而现在世界的规则是面对食利博弈者，只要没有禁止就可以做的，这样不同的规则思维结果截然不同，规则制定者应当转变思维，认清其中博弈规则的食利存在，以合理的规则主导经济运行的模式，无论是食利建设还是在建设中食利，都要使得规则经得起博弈，通过规则把食利控制在合理范围之内，保持公平与发展的均衡，让社会和经济可持续发展。

六、去城市化：城市盛极而衰的历史使命

花开花谢，缘起缘灭，本是世间常态，文化城市的发展轨迹也自有其缘法。而一个城市从功能驱动到文化驱动的结果之一，就必然产生人流的转移，把非文化企业从城市里面挤出去，把从事生产的功能性人口从这个城市里面挤出去，尤其核心城市非常排斥有污染的工业生产的，然后土地价格的增加导致低利润的企业也无法生存。城市的规模过大以后功能效率越来越低，环境压力越来越大，只有能够负担这样的功能效率和环境成本的产业和人群能够留下，最后留在城市中心的要么是富豪要么是服务于富豪阶层的低层人群，在美国就是富人区和黑人贫民窟，在中国就是城市有房者和进城农民工。

西方发达社会的乡村化就是在这样的背景下发生的，同时伴随的就是城市混凝土建筑下的邻里人情淡漠，电视、网络的出现使得人类的群居属性可以变成看电视和上网的虚拟生活，在没有电视、收音机的时代人们是离不开聚集在一起交流的，而城市文化的发展、邻里的淡漠，使得人与人的交流变得异常昂贵。中国核心大城市下馆子、泡夜店、茶楼与打麻将、雇保姆等等的生活品质，如果在发达国家复制，其费用支出将难以想像。就是西方发达国家达到5%的富裕人群也未必能够承担。

在中国文化城市目前消费费用的低廉，造就了城市房屋价格的高涨，高涨的房价背后是享受这样高尚城市文化生活的门票和费用转移，因此造成现在的逃离北上广的说法，这也是一个反城市化的过程，让人口从核心城市流向普通城市，然后再从普通城市流向乡村，对于一个城市而言就是相对衰亡，对于一个社会可能是社会普遍的发

达，而这个过程也是城市输出人才和输出文化的过程，很多人员在北京等地的工作经验为其他地方所急需，各地经济生产的模式也在向京沪等地学习，核心城市的文化高度决定了它的人才和文化的层次水平，核心城市越发达文化水平越高，其人才和文化输出也变得越有意义。城市化的程度自有其分寸，绝非城市化程度越高越好，也不是核心城市越多越集中就越好，在城市效率降低、资源流向乡村的时候，丰富的乡村物质基础也是酝酿新的发达城市崛起的土壤，只有存在这样的过程，才保障了一个国家或者社会的城乡差别不至于过于畸形。

中国历史上财富的城乡再分配的主要过程就是官员告老还乡的归隐制度，而在近现代社会这样的循环被打断了，造成城乡差距的持续扩大，美国乡村化的情况对于中国是非常好的借鉴，人类的历史也就是这样循环往复地发展的。而古今各个历史名城的遗迹和传统，赋予今人创造新发达城市和新文化最主要的历史经验和借鉴。

美国乡村化的背后，需要大量资源作为支持，并不适合中国的发展方式，对于城市的发展，就是一个从无到有和从有到多的过程，过度的城市核心化是不行的，而再度乡村化也不是中国所能够实行。中国发展到一定阶段一定是核心大城市走向衰落而由不同的城市群所取代，为此中国提出了三大城市群的概念，由核心城市逐步发展成为城市群，这就是由沪苏杭为核心的长江三角洲、广州深圳为核心的珠江三角洲和京津为核心的环渤海三个主要城市群，同时在中西部地区逐步崛起大城市，这是中国未来的发展方向，中国不是简单的城市化，而是一个有系统思维和步骤的城市化进程，需要避免城市过大所造成的各种经济社会问题，避免城市的盛极而衰对于经济可持续发展产生负面影响。

七、美国式房价和生活的资源基础

人们常说美国房价低，以美国的房价与中国进行比较，而且还计算了美国的房价收入比，以此说明中国的房地产的不正常，但是美国的经济就正常了吗？美国的经济之不正常就在于美国需要超量的资源维持，美国不到世界5%的人口要消费世界约45%的资源，资源的占有和消费供给能力是中国与美国最根本的差异。

美国社会已经是进入了后城市化阶段，在经过工业化城市化以后，人口再一次向乡村发展，众多大企业也是待在小镇，但是这样的幸福生活背后，就是乡村的生活和企业生产的供应与城市的差别不大，而对于人口分散与城市人口集中的不同情况，所消耗的资源是极大的不同的。美国乡村化模式的建立也是美国取得资源供给支持保障以后完成的，也就是在二战以后的事情，这是美国积累了二次大战的财富和国家力量才得以实现的。

首先就是汽油的消费，每个人上班开车一个小时，以美国的公路和车速，距离足够从北京到天津了，美国是一个在车轮上的国家，到处是高速公路，公路网的密集需要以数字代号来方便人们记忆，人们出远门是高速公路和飞机，而不是资源上经济的火车和地铁，这样的乡村化生活对于石油的消耗是非常大的，但是当前的油价对于美国人的收入来说就相当于中国人的公交车费，但是就美国人的劳动生产率而言，同样的体力劳动是中国人的100倍，这样的差距和资源的供应才是关键。

美国人的房子之所以廉价，就是因为他们的房子是在乡村，中国乡村的房屋价格可以参考中国农民的宅基地。而美国人占据的房子一

般是几亩地，中国人均耕地才1.3亩，这样的耕地必须维持中国人足够的口粮。但是美国土地更多，很多耕地休耕政府还给与农场主补贴，中国是没有美国这样的土地资源的。美国房屋价格便宜是建立在乡村化和美国人均土地众多的基础上的，中国就差点意思。

另外要注意到的美国的房子很少烧煤，更多的是以柴油和电取暖，乡村的房子是很难集中供热的，因此会消费更多的资源，中国的住宅基本上是集中供热，使用煤炭的热电厂供热的同时还发电，能源的利用效率高多了。同样在乡村人口不够集中的地区进行市政服务，也要花费更多资源。

美国式的生活早已经建立在资源大量消耗的基础上了，因此美国不能同意加入防治污染和消耗资源碳排放的《京都议定书》，而随着经济上中国、印度等国的崛起，世界的资源价格还要暴涨，世界资源的有限性也会使资源的价格自然上涨，届时只要美国的资源供应不能支持乡村消费，美国人的乡村式生活就要彻底改变，就要再次城市化。

而美国这样的烧钱，也是在透支未来，美国人以信贷为主的消费基础就是货币的持续贬值，美元贬值的结果不是美国自己扛而是全球帮他抗，美国的资源消费也是建筑在美元霸权基础上的，美国的消费和内需是让美元不断贬值的动力，对于所有人都在贷款消费和生活的美国人，是举国上下一致希望货币贬值的，如果有一天美元进入通缩，美国人真是要吃不了兜着走。而如果美元持续贬值，导致美元的国际地位受到影响，不能利用印钞取得资源的话，美国劳动力的高价格就无法维持，美国的资源流入就不能持续，美国人的生活都难以维持，就如当年石油危机一样。因此美国式的生活给美国套上了资源依赖性的枷锁，这样的生活和消费负担即便以美国的国力和霸权维持起来都很吃力，中国就更没有能力了，所以引诱中国拉动内需走美国式

的生活方式，这是一个陷阱。

为了减少资源消耗，对于城市化和城市的公共交通和公共设施，一次性的投资是巨大的，中国就是走的城市化和农村贫困化，中国的农村要是想像美国那样生活，每个村庄就成了别墅区，中国的资源受不了，世界的资源也受不了，因此公共设施不向乡村投资的情况下就一定是人口流向城市，农村越来越相对贫困。而对于城市化的巨额公共投资，实际上是需要房地产进行买单的，中国的城市建设也是来自房地产的资金，想一下北京数千亿的地铁投资，最后肯定也是要反映在地价的增值上。而如果美国被迫进行城市化，以美国当今的劳动力价格水平，房价更会到天上，因此维持美国的资源供应是美国能够持续繁荣的基础，这个基础就是要消耗世界近一半的资源，而中国和印度的崛起和对于资源的需求，是要威胁到这样的资源消费和再分配的世界资源版图的，因此美国把中国作为敌人，根本不是他们表面所说的民主、人权和意识形态，而是实际的利益。

而美国已经占有了他们所能够占有的绝大多数资源，美国再要扩展他们的资源空间边际效应已经非常有限，因为即使世界其他大国把自己的资源消耗建少一半给美国，美国的资源消费增加也就是10%，美国这样的资源版图需要越来越大的武力和物力来维持，资源的压力是美国不可承受之重，中国资源消费的增长，必定推高美国的资源购买价格，对美国造成威胁。因此人们也要认识到中国与美国最根本的冲突就在于资源，美国要维护他们的资源消费和生活方式，美国生活模式在世界资源越来越紧缺的形势下，会越来越受到挑战，美国必将为他们的资源浪费和奢侈行为付出代价，但政客们总是愿意把转嫁矛盾，“中国威胁论”就这样出炉了，但是问题的根本不是中国崛起要消费更多的资源，中国的资源占有和消费远远没有达到世界人均水平，而是美国的消费超过世界的负荷早已经太多了，这样的方式是无

法持久的，美国的强大和崩溃都来自其国家的内部，要害就在于维持国家所必需的资源。

八、顺势而为：顺应规律进行建设和投资

政府就是要把握各个城市的发展状态和城市的发展动力，在不同的时期以不同的方式来促进城市的发展。中国当前的经济发展受到了很多诟病，总有一些西方或被西方洗脑的专家们说中国的经济发展都是“铁公基”和房地产，但是中国现阶段现代化建设的核心问题就是从农业社会进化到工业社会，城市化的过程就是要进行房屋建设为主的房地产开发和进行服务城市功能的基础建设和公路建设，这些建设的基础保障是钢铁等重工业，如果没有一个发达的城市，没有发达和丰富的物质生活作为基础，怎么可以有文化生活的高品质的精神境界呢？就如我们所熟知的那句名言“经济基础决定上层建筑”，在没有物质基础的时代搞所谓的精神文明建设，只能是空中楼阁，最后会演变成为口号式的形式主义，精神文明是需要环境和财富支撑的。因此中国大搞基建和房地产，就是中国城市化现阶段最好的方式，中国的文化提高是下一个时代的主题。而且如果知道了城市的发展规律，很多建设就要有预见性和超前性，这种投资开始的时候是看着浪费，但是其后的功能完善和避免重复建设，是非常划算的，更何况在当今资源不断涨价的今天，这样的建设冗余等于就是一种最好的资源储备，这些资源在建设设施里面发挥其作用还没有仓储费用，总的来说更加划算，而且城市的功能完善也将极大促进文化发展。

认识到城市的发展规律，也就知道在一个城市搞开发建设应当怎样去做，投资热点在哪里。对于一个开始发展的功能化的小城市，市中心和交通要道永远是最好的投资建设的开发方向，而对于更发达的

城市，有医疗配套和教育配套的地方价值就更高，北京的学区房就一直价格居高不下，而对于一个以文化驱动的城市，带有文化内涵的东西成为了奢侈品，就如北京的四合院，对于这样的奢侈品是不讲性价比的，因此在文化中心城市住房可以成为奢侈品，售价可以远远的偏离租金，同时出现商住倒挂的现象，原因就是核心城市的文化可以吸引全社会的富人及其财富汇集过来，在这里买房子的不光是本地的人还有外来的富豪，这也就是京沪杭等地的房价成为天价的真正背景。中国其他城市的文化太稀缺了，中国的文化资源基本就只汇集在这几个核心城市，这些城市的房价就可以成为艺术品的价格脱离成本和投资收益，也脱离普通人群的收入，因此核心城市的房价就是奢侈品的价格，这样的奢侈品面对的是它特有的消费人群，对于奢侈品讲价格收入比是没有意义的，因此印度孟买百万美元的豪宅也可以建筑在贫民窟旁边看臭水沟，因为孟买是印度的文化中心，住在这里本身就是奢侈，印度的富豪更是不惜10亿美金建设自己的豪宅，文化的高端是离不开财富的冗余的，其价值在于对于全社会的示范效应，而对于低端更确切地说是一种民俗，是一种宣泄而不是引领。这样的投资规律，也是城市从功能城市向文化城市发展过程中资本推动的体现，资本的流动使得城市的发展按照既定的方向得到源源不断的资金，文化发展离不开经济上看不见的手。

在人类历史上物质生产能力相对低下的封建时代，为了发展高端文化和国家核心竞争力，就是要拉大城乡差别，各个封建国家由于皇帝（国王）和大臣在首都的集中造成首都等核心城市拥有巨大的财富积累，造就巨大的财富落差，成为封建文明的物质基础，这样的物质基础是整个国家科技和文化的制高点，就如马可·波罗为元大都所震撼一样，封建时代的高度文明也是来自于城市的富裕，京剧也是形成于盛世北京，依靠的是精益求精的听戏贵族不惜成本的追求，再如在

2000年前的罗马斗兽场，它可以容纳的人数和建筑规模与今天的奥运体育场不遑多让，这里不仅仅是要看到它能够建设这样大的设施、提供这样的功能，更要看到的是它居然能够集中这样多的人来看斗兽这样的文化需求，类似的核心城市是那个时代的文明需要，这些核心城市的文明高度决定了当时那个国家文明竞争力的大小。

任何发展中国家要崛起，只有核心城市的发展达到了与西方同步发达的水平，可以与其文化竞争抗衡的地步，才有可能在同样的高度与发达国家竞争。发展中国家的核心城市是一个与国际发达国家接轨和博弈的平台，因此不光是京津沪等中国核心城市在与世界接轨，金砖四国中其他国家的核心城市更是如此，他们的房价均成倍的高于中国，高房价的背后是他们集中了一国之文化资源，高房价收益所带来的是全国的资源性流入，这些流入足以支撑国际竞争的成本。因此不应当只把眼光放到核心城市与地方的差别上，还应当看到核心城市发达背后的文化竞争和国际竞争的积极意义，如果真的搞得各个地方都平均了，按照经济学原理效率反而最低下。在这里公平和发展是要兼顾的，不能被竞争对手以绝对公平为诱饵引导到以前绝对平均化的老路上去。只有核心城市发展了，达到本文所论述的城市由盛转衰的拐点，这些核心城市就会不断输出人才和文化资源，带动整个社会的发展，这对于一个国家是由点及面的过程，没有制高点也就没有高水平的面。

而中国的历史也是这样，无比玲珑魅力的园林，背后就是当年富豪不计工本的兴建，据说胡雪岩购买一块山石就可以花费白银8万两，对于这些奢侈品你怎么能够以普通商品房来对待？国外也是同样，在美国崛起的时候，美国修建的摩天大楼创造了现代繁华文化，这些大楼的造价如果以白银或者黄金计算，考虑当年的白银购买力，在今天看来也是不可企及的高价，当年帝国大厦的一套房的造价就达到白银

10万两的水平。而迪拜就是这样现代文化的翻版，迪拜所建造的豪华建筑吸引了全球的富豪明星，带来了各国文化在此交融，把这样的城市建造在没有水的沙漠之上，背后的推动力不是功能而是文化。因此不惜代价的标志性的工程，不仅仅是政绩也有其文化意义，就如美国的自由女神像和被恐怖袭击毁坏的世贸中心，美国为此投入了巨大的资金建设，其意义也不仅仅在于其商业价值，对于袭击后废墟上重建，更是一种精神上的力量需要。

当今的主政者们要做的就是针对城市形成的不同时期进行引导，保持城市发展动力的连续稳定，对于一个形成中的城市，就要不断完善其功能服务和配套设施，而对于一个功能性已经完善的大城市，需要的就是加强文化建设，从文化的基础方面：医疗、教育、信息、科技等等开始，逐步向文化的高端方面——艺术与思想过渡，从而完成城市的升级和功能转型。认清城市的发展过程和城市的发展动力，也就是认清了客观规律，顺应客观规律的发展是事半功倍的领导艺术。很多人在西方学者的引导下说城市基建等等创造的GDP赶不上科技发展创造的GDP的质量，也不像制造业那样直接创造财富，但是城市建设是一个重要的财富积累过程，也是一个国家发达起来不可逾越的历史阶段，在这样的阶段中，中国的房地产和城市基础建设就是发展和发达的关键所在，科技发展、文化发展都要建立在这样的基础上而不能是空中楼阁。

九、西方炒作中国贫富差距根本利益所在

而西方之所以这样的炒作中国的贫富分化，更本质是西方不希望中国的企业家做大做强，西方早已经是垄断的经济，中国还是一个过度竞争的市场，如果不能让产业集中使富人更富，使中国的企业家

的实力与西方相当，那么中国与国际的竞争永远是任人宰割的地位，中国只有使自己的企业家的财富能够与国际的企业主抗衡，才能够公平地进行国际竞争。但是他们不会直接说他们的恶劣目的，反而是以他们有问题的贫富数据来忽悠中国的社会，中国整个社会从愤青到学者都很能够接受，因为似乎富人变穷他们就可以更富，符合他们的利益，但是能够以这个问题骂娘的人，实际上在西方的统计方式中，基本上是属于“富人”的。西方的限制富人的药方实际的结果是富人不富的背后多余出来的财富被西方攫取，穷人还是那样的贫穷。

还有就是对于我们国家控制的重要战略行业，他们也指责我们的国有垄断，国家这样的集中产业，肯定有既得利益者也有损失惨重者，他们肯定会有尖锐的矛盾，但是我们在西方势力的忽悠下，忽略了一个重要的事实，西方的同类企业也是垄断的，很多也是国家参与的，日韩等亚洲领先国家的战略行业国家垄断也是很高，而且在本次金融危机中，美国的救市实际上就是把很多的行业垄断企业变成了国有企业，他们指责我们的出发点不是让中国社会更加公平合理，而是要中国的企业处于分裂状态在国际舞台受制于他们，因此很多西方通过各种方式对于中国的渗透，应当多方位地看，多方位地分析。

这里我们的计划经济的效率是有低下的地方，因为现阶段的经济发展经济实体的计划规模过于庞大会造成管理成本的无法控制导致效率低下，但是我们也要看到自由市场竞争对于资源的浪费，尤其是处于过度竞争的条件下，这里马克思所发现的问题是没有错误的，就如本来一个3G网络在技术上就可以满足全国的需要，现在为了市场竞争建立了三个3G网络，竞争是高效了，但是效率的提高能够有三倍吗？如果达不到三倍，这样的促进竞争白白多建立了两个3G网络就亏损大了。所以对于一个事物，多方面思考的意义是非常重大的。

更进一步讲，就是中国不能形成金融和资本的寡头，就无法加

入西方的财富俱乐部，中国政府的主权金融机构在西方是被排斥在外的，中国没有人能够成为这样的成员，将来中国就不可能融入西方的资本世界，而中国的产业没有自己的金融资本力量，其结果就是将来要成为国际金融垄断资本的殖民地，你在资本世界给全球安排的产业链中永远是一个打工者的地位。

而挑动这样的贫富差距和仇富，还给西方的宗教提供了空间，这样的激烈冲突就是宗教生存很好的土壤，人在怨恨和无助的时候是最容易对于宗教的精神因素产生巨大的思想依赖的，借着这样的激化矛盾，就是宗教渗透的基础，而且基督教的产生背景也是以当时民众对于罗马统治者和贵族的类似的仇富情绪和社会心理为背景的，而宗教和意识形态的渗透，将来你的社会发展就要受到他们的左右，尤其是你进入了民主社会以后，这样被左右的民意会让你的国家被他们控制，这就是西方一直所说的“和平演变”。

因此我们对于西方说中国的贫富分化等等问题要从根本上进行深入分析的，不能跟随着西方的思路被带入他们设好的歧途，中国要发展必须有自己独立的思考。

第六章
全球大博弈视角下的中国房地产

解决全球资本市场危机要靠各国政府救市和债务买单，由此转化为国家主权信用危机，世界进入通胀将不可避免。于是当今世界的问题不是通胀是否会来的问题，也不是防止通胀的问题，而是怎样通胀的问题，既要考虑不能发生恶性通胀，也要顾忌通胀中的财富分配问题避免社会矛盾激化，关键是要保护本国的财富和资源不被掠夺。

一、主权债务压力下即将到来的大通胀时代

自2008年金融危机以来，各国都采取了积极的财政政策，负债极速增加，与此同时美国金融衍生品的泡沫还没有完全挤出，因此世界经济形势依然非常严峻。在经济危机初期，由于人们谨慎看待市场，更倾向于持有现金，而以前各种炒热的资源价格在需求不足下回落，过剩的产能完全可以弥补短期保障的需求，因此危机初始阶段所表现出的特征就是通缩和强势美元，但是随着危机的发展，最终要解决问题还是要靠各国的救市和债务买单，因此世界进入通胀不可避免。

这里有必要区别通胀、滞胀与恶性通胀，西方货币经济学的要义之一就是以超量的货币投放造成合理的通胀进而避免食利的发生，而恶性通胀是不受政府控制的金融危机，滞胀却是通胀与经济停滞并存、失业率居高不下的形势。人类对于通胀谈虎色变的原因就是历史上一次次恶性通胀的深刻记忆，但是通胀也会被政府和利益集团控制、操纵以此调整社会和世界各国财富再分配，这时通胀是经济博弈和国家政治博弈的手段，是与战争类似的以和平方式掠夺和再分配的武器。为什么当今世界一定会发生通胀？首先要看一下各国的债务和虚拟经济的问题，各国的负债已经远远超过国际公认的警戒线了。

首先从美国开始，美国成为统治世界的单极霸权，绝对的权力导致绝对的腐败，结果就是过度消费，美国的所有权力机构的利益都在膨胀，导致政府赤字只能不断增加。美国权力机构是通过各种形式的选举产生的，而选民所需要的就是不断地得到利益实惠，但是哪里有无限增加的利益实惠呢？结果就是寅吃卯粮，政府不断地搞赤字财政维持其社保体系，赤字则被转嫁给金融体系，金融体系再通过美元

的货币政策转嫁给全世界，但是全世界的承受能力也是有限的，就在全体美国人民享受“美国生活方式”的同时，美国政府的财政赤字连年增加，早就已经突破了10万亿美元，现在为了拯救金融危机，美国政府还在拼命借钱。美国财政部2010年6月2日公布数据显示，美国国债6月1日突破13万亿美元，创历史新高，相当于其国内生产总值的近90%，而资料显示，10年前美国国债只有5 .7万亿美元，10年间增加两倍多有分析称，目前美国人口约为3.09亿，13万亿美元的国债意味着每个美国人平均负债超4.2万美元，利息2211美元。更惊人的是，国债正以每年增加1万亿美元的速度递增。而美国一年的GDP才有多少？14万亿而已。国际上公认的债务安全警戒线是GDP的60%，美国则奔着100%去了。这还仅仅是公开的国债，加上医疗保障、养老保险等隐形债务，美国现在已经陷入了一个73万亿美元的债务巨坑。73万亿美元是个什么概念呢？全世界一年的生产总值也就是50万亿美元左右。也就是说，美国3亿人，把全世界都花破产了一次半。

1998年，当美国国债“仅”2.7万亿美元时，纽约时报广场设置了一座“国债钟”，提醒美国人注意。没想到2008年国债跳升到10万亿美元，国债钟因数字不够用而停摆，经重新翻修增加数字才再度启用。美国最富有的加州，在2009年美国国庆前更是传出了政府破产的八卦。据新华网华盛顿2009年7月13日电，奥巴马政府预计本财年美国联邦预算赤字将达到1.84万亿美元的历史纪录，约为上一财年的4倍。美国预计，未来10年内联邦政府赤字每年都不会降至5000亿美元以下。从2010年到2019年，联邦政府财政赤字累计总额将约达7.1万亿美元。

而美国的虚拟经济更是一个黑洞，据美国财政部统计，截至2007年底，美国居民、政府、金融机构等未到期债务总额为50万亿美元；美国居民住房抵押贷款总额约为12万亿美元；美国债券市场总值为27.4万亿美元；美国股票市场总值约为16.5万亿美元。此外，美国的期货、

期权以及保险领域等金融衍生品涉及的金额更是十分巨大，仅“信用违约掉期”一种衍生品所涉及的金额就从2000年的1万亿美元，暴涨到2008年3月的62万亿美元，这一数字还只包括了商业银行向美联储报告的数据，并未涵盖投资银行和对冲基金的数据。其他衍生品，如利率违约互换等的总额初步估计大约为340万亿美元左右。美国的货币构成已经从广义货币M2扩张到M5，根据美联储发布的统计数据，早在1979年1月，M5的总量已经是M2的183.8%，这些五花八门的货币都需要投资机会以追逐利润。长此以往势必导致另一个失衡：货币发行量与真实财富间的失衡，这是衡量美国经济虚拟化程度的另一个指标。以1959年一季度值为1，到2008年二季度，美国以不变价计算的GDP增加到4.90，而广义货币M2增加到26.57倍，美国平均每年超额发行货币的速度为3.51%。这种失衡在20世纪70年代就将美国拖入了滞胀。

而欧洲从今年开始也进入了欧元和主权债务危机的时代。当前希腊已深陷债务危机，葡萄牙、意大利和西班牙等南欧国家，在财政赤字问题上也与希腊同病相怜。2009年12月全球三大评级公司下调希腊主权评级，使其陷入财政危机，欧元兑美元大幅下跌。希腊的财政问题或拖累其他欧盟国家，欧盟、希腊政府官员都在寻求解决希腊财政问题的方法。到2010年4月标准普尔宣布，将希腊的评级下调至垃圾级别。该评级机构将希腊的长期主权信用评级从“BBB+”下调至“BB+”，评级前景为负面。标普信用分析师马可·莫斯尼克(Marko Mrsnik)表示：“此次下调是基于我们对希腊政府所面临的政治、经济及预算挑战的最新评估，该国政府正努力持续减少公共债务负担。”令人不安的是，希腊问题只是欧美各国“福利国家病”的冰山一角。虽然希腊在债务问题上“走在了时代的前列”，但西班牙、葡萄牙、意大利甚至英国、美国也紧跟其后。有统计显示，发达国家的债务占GDP比例接近100%左右，而人口的老龄化和福利的泛化则可能使这一债务进一步加剧。

甚至欧洲经济领头羊德国的经济金融情况也不乐观，2010年6月28日法兰克福普华永道会计师事务所发布报告称，德国银行业的账面坏账规模居欧洲各国之首。数据显示，截至2009年年底，德国银行业资产负债表上的坏账账面价值同比增长了50%，达到2130亿欧元。该报告同时披露，2009年，英国银行业的不良贷款由前一年的1070亿欧元增加至1550亿欧元；西班牙银行业的不良贷款由754亿欧元增加至968亿欧元；意大利银行业的不良贷款也从420亿欧元增加至590亿欧元。

在市场对希腊、西班牙等"五猪"国家的银行业坏消息逐渐感到麻木之时，来自法国、德国、英国等老牌强国的银行业坏消息，再次搅动了市场的不安情绪。法国巴黎银行的评级被国际评级机构惠誉从AA级下调至AA-级。国际清算银行也进一步披露了法、德银行分别在欧元区高达4930亿和4650亿欧元的巨额风险敞口。

为了挽救欧元和欧洲的债务危机，再一次救市的货币超量投放已经不可避免。2010年2月3日晚，欧盟向希腊提出削减财政赤字的建议，并宣布将从今年3月开始首次建立监督机制以确保希腊政府执行这些建议。2月11日布鲁塞尔召开的欧盟经济问题特别峰会上，欧洲各国领导人经过激烈磋商，终于就救助希腊以解决其主权债务危机一事达成一致。欧盟委员会一名发言人2月22日说，欧盟尚无由欧元区各国出资200亿到250亿欧元援助希腊的计划。5月10日经过10多个小时的漫长谈判，欧盟成员国财政部长10日凌晨达成一项总额7500亿欧元的救助机制，以帮助可能陷入债务危机的欧元区成员国，防止希腊债务危机蔓延。这样大的货币投放只不过再一次增加了远期债务和市场流动性，为将来的通胀再一次注入了动力。

而前世界金融中心英国，也在债务上限出了严重的问题，英国2010年7月13日公布的国债状况显示，英国国债的实际数字比此前承认的高出3倍，达到4万亿英镑(约合6万亿美元)。这是英国国家统计局

第一次公布多年来积累的“国家资产负债表”。如果按照英国总人口6140万(截至2008年底)来计算，每个英国人需要分摊约6.5万英镑的国债。此前英国国债最多估计为9030亿英镑。根据英国国家统计局的数据，这些债务主要由公共部门支出、国家养老金以及向民间融资计划支付报酬等组成，具体情况为：未来支付的国家养老金1.1万亿~1.4万亿英镑；为教师、国民健康保险制度工作人员以及公务员支付的养老金7700亿~1.2万亿英镑；民间融资计划2000亿英镑；临时负债(比如银行存款保证金)5000亿英镑；核电站拆除费用450亿英镑；金融部门干预经济的资金1万亿~1.5万亿英镑。排除再一次金融危机导致银行系统崩溃使纳税人需要承担的债务，公共部门实际负债高达3.8万亿英镑。如此高负债使得独立于欧元之外的英镑也面临巨大的压力，欧洲对抗通胀最后的堡垒也被攻破了。

欧洲的情况参见下图：

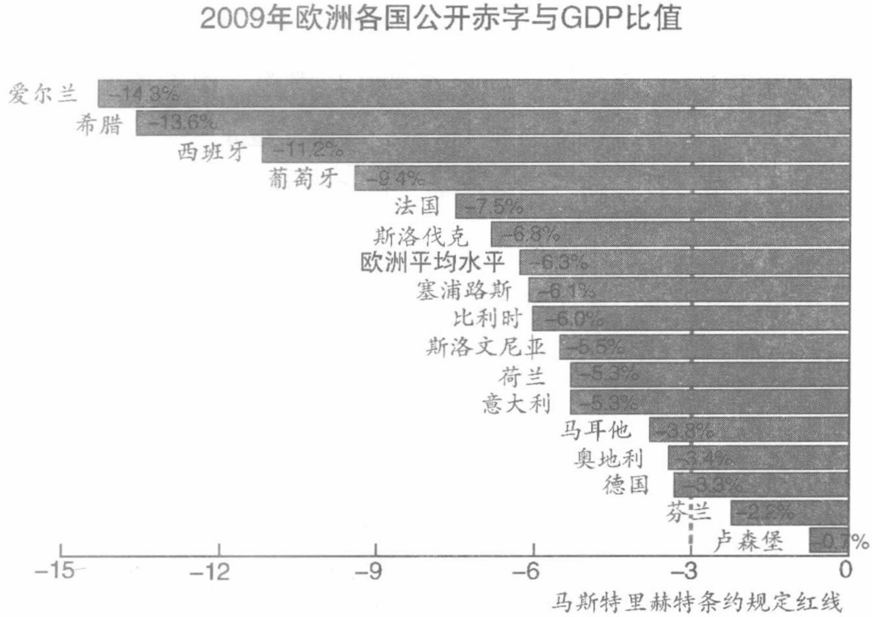


图6-1

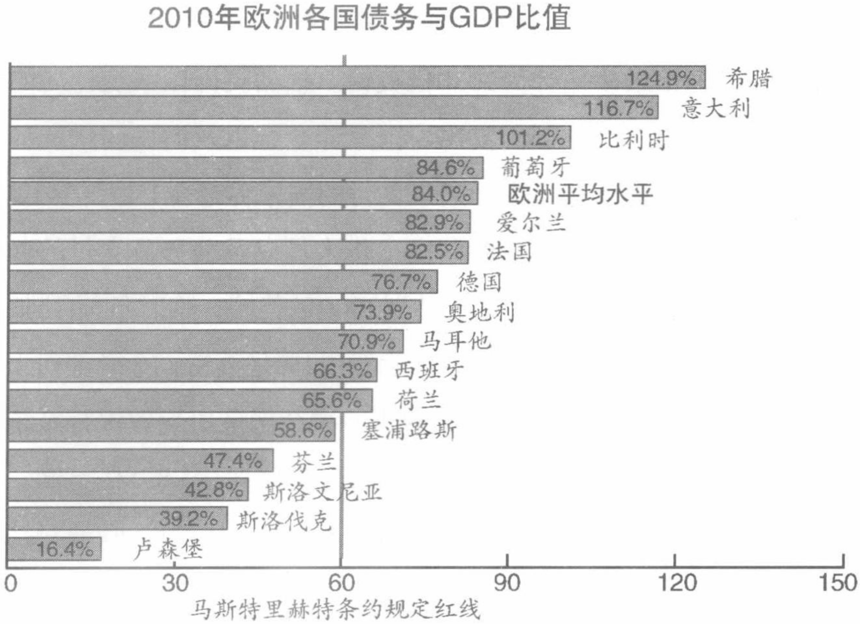


图6-2

那么亚洲的情况又如何呢？可以看一下亚洲经济龙头日本的情况。据日本大藏省2010年5月10日公布的数据显示，截至2009财年末（2010年3月）日本包括国债以及借款在内的“国家债务”总额为882.9235万亿日元，相比2008财年末，增加了32.4265万亿日元，创下历史最高纪录。日本的“国家债务”包括政府发行的国债、借款以及政府的短期证券。在雷曼破产后，日本政府出台了多项经济刺激计划以及税收减免措施。为了弥补财政赤字，日本政府在2009财年新发行了创纪录的53.5万亿日元的国债。根据2010年4月份的人口统计（粗略计算），每个日本人平均负债为693万日元。然而，即使对于陷入债务危机的希腊而言，其平均国民负债（包括地方债务在内）仅约合300万日元。在日本政府2010财年的预算案中，为了弥补财源不足，政府计划新发行国债44.3万亿日元。财务省预计截至2010财年末（2011年3月），日本的“国家债务”总额将高达973万亿日元。2010年5月11

日，时任日本财相兼副首相的菅直人表示，在日本政府2011财年的财政预算中，新发行的国债将不超过2010财年的44.3万亿日元，日本政府将为此“竭尽全力”。据国际货币基金组织（IMF）统计，到2009年末，包括国家债务以及地方政府债务在内的日本公债余额占国内GDP的比例将达到218.6%，大大高于美国的84.8%和英国的68.7%。对于日本而言，尽管其财政状况不断恶化，但作为长期利率指标的新发行十年期国债利率则一直维持在1.3%的较低水平上。这主要是由于日本国内的投资者保有国债的比例较高。据日银统计，到2009年末，日本国债的国内保有比例为94.8%。

而中国是否是可以一枝独秀呢？2009年，中国国债余额大约为6.2万亿元，外债余额为3868亿美元，合计相当于2009年GDP的26%，按照国际标准，尚在安全范围之内。但是计算了地方政府的债务，问题就不那么简单了。央行调研结果显示，截至2009年5月末地方政府的3800多家投融资平台总资产近9万亿元，负债升至5.26万亿元，平均资产负债率约为60%。5.26万亿元的负债相当于去年全国GDP的15.7%，全国财政收入的76.8%，地方本级财政收入的161.35%。中金公司2009年得研究报告进一步显示，2009年净新增负债约3万亿元，预计2010年和2011年后续贷款约为2万至3万亿元，2011年底约达到10万亿元。据《经济观察》2010年7月16日报道，截至2009年末地方政府融资平台贷款余额为7.38万亿元，同比增长70.4%，去年新增贷款40%流向了地方融资平台公司。为了维系已启动项目的资金链，未来地方融资平台仍需要继续借债，有专家预测，到2011年末，地方融资平台负债将会高达12万亿元，而地方政府债务总额将至15万亿元。与此同时不仅仅是地方政府，中国的各个部委也有负债，以铁道部为例，根据民生银行在京发布的《2010年中国交通运输业发展报告》（下称《报告》），由于债务融资比例越来越大，去年铁道部门支付的利息已经达到400亿元

以上，预计未来有可能超过1000亿元，这使得铁路的盈利能力变得脆弱。透露了上述信息。《报告》显示：铁路建设资金来源中，债务融资的比例，已经由2005年的48.83%，上升为2009年的超过70%。快速增长的债务融资规模，使得铁道部的资产负债率逐年上升，2009年的负债合计预计超过1万亿元，资产负债率为55%以上，预计2012年有可能超过70%。按照铁路"十一五"规划，到2010年，中国要建设新线1.7万公里，全国铁路营业里程要达到9万公里以上。中国的铁路基建总投资将超过1.2万亿元，每年需要完成2000亿元投资规模，是"十五"建设投资规模的近4倍，而马上要进行的"十二五"呢？怎么也不能比"十一五"更少更倒退吧！铁路建设只是中国大规模建设拉动经济的冰山的一角，各个城市的大规模地铁建设和公路建设等等，各个部委在地方融资平台之外还有很多负债没有计算到政府负债里面来，这些项目运行投资所必定产生的债务，完全可以看作隐形负债，在此由于地方政府的层层瞒报，估计的债务数字应当是保守的。而这15万亿的规模本身就已经接近中国GDP的50%了。与国债占GDP的比例相加，中国的负债规模已经达到了GDP的75%。

中国由于社会福利、教育保障等等问题的历史欠账巨大，政府负债只能是有增无减，在经济发达国家，卫生费用的大部分是由政府承担的，并且几乎都在政府收入的70%以上。英国的国家卫生服务体制支出占卫生总支出的88%。德国的社会保障开支已占GDP的33.3%以上，其中1/3的资金用于法定养老保险开支，1/5以上的资金用于法定医疗保险开支。根据世界银行数据，中国的医疗支出只占GDP的1.2%，中国要与世界接轨走向发达社会，这些方面的隐性负债还是一个更巨大的黑洞。在这样的黑洞面前，中国的财政已经不乐观了，中国2009年财政预算赤字达到创纪录的9500亿元，9倍于2008年的财政赤字，而财政部估计2010年全国财政收支差额将占GDP的2.8%，"与上年基本

持平”。不过《华尔街日报》一项经过三位经济学家审核的计算则显示，对政府支出进行严格的现金核算后，2010年赤字会扩大到预期GDP的3.5%。随着中国政府的赤字难以消减，政府负债只能是不断高涨，中国在政府高负债高赤字方面也是与世界接轨的。

由此可以清楚地看到世界主要国家实际上是无一例外地采取了高负债政策，政府负债早已经超过了GDP60%的警戒线，从美国、英国、欧盟、日本再到我国，政府高度负债的结果就是一定要依靠货币贬值来解决，谁单方面缩减政府开支或者增大税收来还账，不但本国经济受不了而且将使财富外流，因为现在世界是一体化的，大家都贬值的时候你不贬值的结果就是世界的贬值劣币不断涌入你的境内购买你的优良资产和资源，直到你国内的资源涨到与世界接轨，也就是你的货币对于资源的购买力贬值到与世界接轨，这样的结果就是资源外流的同时大量不断贬值的外国货币流入。因此各国均超过负债警戒线无力偿还、并需要印钞来解决问题已经是共识了，现在的问题不是会不会通胀而是怎样进行通胀、何时进行通胀的问题，对于全世界负债所造成的通胀趋势没有哪一个国家可以抗衡，迎合民意的说法只能是掩耳盗铃，而试图对抗这样的趋势只能是螳臂挡车。因此当今世界的问题不是是否通胀的问题，也不是防止通胀的问题，而是怎样通胀的问题，即要考虑不能发生恶性通胀，也要顾忌通胀中的财富分配问题避免社会矛盾激化，关键是要保护本国的财富和资源不被掠夺。

二、美国量化宽松与中国的流动性不均衡

在2008年危机以后，西方学者不断地提出各种各样的理由让西方国家执行宽松的货币政策，在西方的以债券抵押发行货币的体制中，政府债券扩张和央行收购国债等债券本身，就是一个印钞的过程，那

么美国搞的量化宽松政策，是否还会继续？对于这个问题首先要明白为什么实行宽松印钞政策的国家会出现通缩。大家普遍知道的是印钞会造成通胀乃至恶性通胀，通缩是货币数量不足的表现，西方的印钞应当是通胀才对，而现在西方确实在通缩，怎么印钞反而印成了通缩呢？

首先要知道现在是货币体系全球一体化的时代，不再仅仅是单个国家的货币问题，西方国家的货币国际化了以后其货币的发行是要影响全球的，是要与汇率联系紧密不可分割的，货币也可以通过汇率兑换输出到国外，甚至直接成为外国国家和银行的储备货币。这里有一个重要的国际金融常识，就是一个国家的货币汇率要贬值的时候，这个国家的国内金融可以用通缩来替代贬值，而一个国家的货币汇率有升值压力的时候，可以以国内的通胀来替代，这也是一种变相的劣币逐良币，对于要贬值的货币谁都倾向在没有贬值前兑换他国货币造成该货币流动性的大量外流，而对于要升值的货币则是大量的外汇流入获取即将升值的货币造成大量的货币流入，这样的结果就是只要印钞增加的货币少于外流的货币，国内的货币减少则必然通缩，而印钞本身也是造成货币存在贬值预期的最重要因素之一，因此西方国家的印钞造成该国货币的贬值预期，但是西方国家对于汇率市场的支配地位导致其汇率存在溢价，其相对汇率的贬值压力造成大量的货币外流被国内的通缩所替代，有贬值的就有要升值的，这是一个相对的概念，而被输入流动性的、有货币汇率升值压力的国家，面临的就是通胀，所以西方印钞所造成的通缩是以向其他国家输出流动性造成其他国家通胀为前提的，如果以全球金融系统为一个总参照的话，西方的印钞行为造成的全球货币总体肯定是通胀的，也就是说全球其他国家的通胀幅度要超过西方的通缩。

美国现在实行了量化宽松政策，结果是对美联储6000亿美元的印

钞授权，美国对于这个授权怎样使用确实是有学问的，美国不是一次性、而是逐步投放这样多的货币的，根据的基础是其货币流出量而投放确保其国内的通胀不发生，根据央行2010年11月26日数据，在美国量化宽松的背景下10月新增外汇占款高达5190.47亿元，创30个月来新高，环比大增79.27%。这对应的就是800亿美元左右美国平均每个月宽松后多投放的货币量，美国的印钞实际上是精确的控制着流动性的输入输出而进行的，保持其印钞数量少于流动性的输出量，造成美国的适度通缩促使他国货币升值导致美国产品的成本竞争力提高，促进美国的产业在危机中恢复。因此美国的印钞反而形成了中国人民币升值的压力。美联储量化宽松背后是要向中国等国输出流动性，并且要通过这样的流动性输出来渔利。

针对美国的量化宽松，进入2010年新年以后，欧洲银行抢先融资总额达1.1万亿美元，这说明大家都认准了美元要贬值，而他们融资的美元是要在本国花的，本国用此购买的美国商品有限，最后要流入中国等国，美国输出通胀是他通缩的原因和持续量化宽松的基础。德国头号银行德意志银行(Deutsche Bank)出售10亿美元5年期债券，荷兰合作银行(Rabobank of the Netherlands)则售出27.5亿美元。在欧元区发生主权债务危机、那些负债最重的国家借款成本升至创纪录水平后，欧洲各大银行目前正在争先恐后地吸引投资者。美国的印钞在世界上是有巨大市场的，这使得印钞取得了大量的财富，这种情况下怎么能够让美联储停止呢?

还要注意到中国的货币与美国等西方国家的货币是不同的，中国的货币是古典货币，是资产货币，是一般等价物，是商品；西方的货币是现代货币，是媒介货币，是国家信用，是托管凭证。一个是商品另外一个是凭证，因此同样的金融危机下资产货币需要加息正利率让资产保值，而媒介货币却是受供需关系影响，货币供给多了媒介的成

本利息就要下降，就要成为负利率，所以中国的正利率与西方的负利率之间是有货币性质的本质差别的，而资产货币与媒介货币最大的差别就在于里面是否包含资源，商品和凭证的差别最主要的也是制造任何商品需要资源而凭证没有资源，这样的差别可以渔利资源，也可以再分配世界资源版图，在这样的问题上绝对不能被西方御用文人似是而非的概念给忽悠了，因此对于通胀的宽松，中国是加息而西方是减息，这也是不同性质货币差异的体现，但是这个利息差也成为了热钱套利的空间，人民币与西方货币性质的不同造成人民币是可以被渔利的。

同时流动性的输出会造成被输入国家的流动性不均衡进而造成巨大的渔利空间，这是仅靠汇率对抗印钞所不能防止的，国家金融货币政策对抗外来热钱流动性输入的情况下造成了流动性巨大的不均衡现象，央行收取准备金收紧流动性是面对整个金融系统的均匀收取，而热钱进入中国却是被少数人控制，这样必然造成流动性的不均衡和震荡，会造成局部的流动性紧缺并导致连锁反应，现在看到的是流动性的泛滥，但是从上海银行同业拆借利率可以看到流动性是非常紧缺的，银行间的利率已经在2010年底超过了银行贷款利率，而现在同行间拆借利率虽然有所下降但也是大幅度高于央票和国债的利率一个百分点以上的，这样的银行间利率只能以紧缩来形容。但是同时中国农产品暴涨、房地产回暖，这些领域的流动性是充足的，之所以会造成这样的结果就是在流动性紧缺的时候，持有富裕流动性的热钱等是要渔利的，钱从一个实体到另外一个实体的每一次流通都是要渔利的，这样的渔利就会让流动性更加不均衡，吃和住是需求弹性最刚需的事情，其价格的增长也具有最强的向消费者转嫁的能力，因此在流动性不足时最能够承受高利贷，会吸引大量的资金去放贷，造成局部的流动性过剩，同时高额的利息成为了新的流动性来源和产业成本的刚性

支撑，因此这些地方的价格是流动性的洼地，是最不易通过收紧流动性来调整的，因此要是能够通过收紧资金把事关人们吃和住的产业的资金都收走，那么还有什么产业能够有资金，所以房地产因为资金不足而降价的时候，其他产业一定是哀鸿遍地。

值得注意到是政府依然在不停地收紧房地产和农产品的流动性，结果就是要准备中国经济进入硬着陆的区间，这样就可能让经济进入调整周期，而且只有进入了调整以后才可以让进入池子里面的热钱变成投资或者亏损出局，调整也会让汇率重新进入人民币的贬值通道控制国内通胀，同时使得热钱回流美国导致美国通胀，否则中国不断的对内通胀和对外升值预期一定造成热钱渔利空间不断加大，财富被渔利外流后不得不调整与主动的选择调整是完全不同的。美联储的量化宽松还要有几次，实际上只要他们能够通过通胀和流动性输出，印钞就能够为中国等国热钱取得利益，于是量化宽松就不会停止，反之如果中国的紧缩和经济调整让流动性回流美国造成美国的通胀，其量化宽松也就走到了尽头。

针对美联储的量化宽松政策，日本和欧洲是以泡沫来对抗美联储的泡沫的，日本降息而欧洲也实行了类似的宽松政策，但是中国没有在第一时间以泡沫对抗泡沫，其中有大量泡沫对于老百姓存款掠夺的顾忌，而现在美国为首的西方已经是泡沫泛滥，并且这样的泡沫热钱大量布局完成以后，中国如果出现资产泡沫的话恰恰让这些热钱随着泡沫的膨胀大赚特赚了，因此中国的选择也只有是以经济调整甚至硬着陆来对抗，而人们要认识到经济的调整哪怕是硬着陆也未必一定就是坏事，如果中国主动调整就有经济调整的控制权，这样的调整不仅仅可以使得进入到中国的热钱渔利得到控制，也将控制中国的通胀，淘汰中国产业的过剩产能，产业可以更好地向高端升级；同时美国的印钞无法向中国等国输出流动性的结果就一定是要进入通胀，而世界

大宗商品在中国的经济调整中降价也使得中国可以得到更加便宜的资源，中国如果能够主动调整，对于中国的长远可持续发展是非常有利的，中国的主动调整并不意味着中国是输家，反而被套死在中国的境外资本或者流动性回流西方所造成的西方通胀会让西方印钞者搬起石头砸自己的脚。但如果是在西方流动性不断输入引发恶性通胀的情况下中国不得不进行调整，中国就真的成为输家了。

如果中国选择以调整对抗西方的印钞和流动性输入，无论是真调整还是采取类似于足球场上的“假摔”策略，都足以震慑热钱，因为中国产业调整后进入产业的热钱就只能成为投资变成“冷钱”、长线了，而中国产业调整汇率再一次进入下降通道外资在汇率上就从套利和渔利变成了套牢和损失，就如铁矿石博弈，如果中国产业可能进入调整阶段、钢铁价格下跌，日韩就不敢贸然把铁矿石价格炒作过高而自吞苦果，2008年危机后日本高价签署铁矿石进口合同的背后就是得到了非法情报吃准了中国不会产业调整。因此中国与世界的博弈要有全方位的思维，没有只涨不跌的事物。如果美国的印钞不能成功地以流动性的方式输入中国，美国的印钞就要吃不了兜着走了，中国现在已经是全球的世界工厂，中国产业进入调整期对于全球来说也不是中国一国的事情，那些依靠中国高价购买铁矿石等初级产品维持经济和社会发展的国家也会非常难受，世界会如推倒了多米诺骨牌那样产生连锁反应。在这里谁主动调整谁就占得先机，在次贷危机后2008年的金融危机实际上是美国控制的主动金融调整，美国在不救助雷曼兄弟公司前是大量的兜售了各种金融衍生工具的，中国的航空公司买入大量这样的期权亏损严重就可见一斑，而金融危机就真的不会成为实体危机吗？这不等于说金融与实体没有强烈关联脱离实体运行吗？在实体经济适应金融危机的调整中如果中国能够占得主动，对于中国的进一步崛起和可持续发展是有重大历史意义的。

所以对于当今的形势和美国量化宽松的货币政策，更多的要认识到全球经济的变化和博弈，美元如果不能输出流动性，美联储也就没有了量化宽松的基础，美国的量化宽松怎样走要看中国为首的新兴国家有多少流动性可以被输入，而且在流动性输入以后，会造成这些国家的流动性不均衡，给热钱非常好的渔利空间，因此美国的宽松政策还会有多少次，是要看中国等新兴市场经济国家的经济情况而定。

三、量化宽松谁买单？

当今世界看似在走出的金融危机，实际上是处在危机不断深化的过程中，美国的负债严重超标，不得不依靠提高负债的上限才能勉强做到不违约，而欧洲则是债务危机此起彼伏，已经朝着意大利这样的传统欧洲强国蔓延，而日本早已债台高筑又祸不单行赶上了地震和核污染，世界传统强国都在债务压力的风雨飘摇中。

在世界主要强国负债超标的情况下，世界如果通缩，那么就意味着这些国家给所有的债权人当奴隶，列强们肯定是不干的，这就好比让黄世仁伺候杨白劳，债权人只要没有足够的武力，也只能忍受债务人不断赖账，赖账的手法就是不断通胀和不断印钞把庞氏骗局不断地进行下去。这样不断印钞的过程就是不断地给其他国家输入通胀，在通胀周期当中谁先持有货币购买没有通胀的产品，谁就有了减免通胀的能力，因为你买到的产品是涨价前的价格，这样的印钞就是印钞者最先拿到货币然后到全球购买未涨价的产品，然后把货币流动性留在其他国家，中国的外汇储备这一年来上涨了很多，西方印钞流入巨大。

为应对金融危机的负面冲击，美联储于2008年10月启动了第一轮量化宽松政策。依据央行的公开数据，在2008年10月美国启动第一轮量化宽松时中国的外汇储备只有18796亿美元，到2010年3月第一轮量

化宽松结束时中国的外汇储备是24905.12亿美元，中国流入了6100亿美元的流动性；到2011年6月美国的第二轮量化宽松结束时中国外汇储备31974.91亿美元，而美国宣布实施QE2前的2010年9月中国的外汇储备为26483.03亿美元，中国流入了约5500亿美元的流动性；这仅仅是中国大陆流入的流动性，如果计算了大中华圈就更多了，现在大中华圈的外汇储备有7万亿美元，实际上美国等国的量化宽松所印钞的货币，基本都流入了中国以及相关的经济实体，美国保持其通胀压力不大的背后，是这些货币流入了其他国家，而这些国家则为此付出了巨大代价。所以在这里我们就要体会出美国“量化宽松”的“量化”二字背后的含义，就是非常精准的数量控制，能够向他国输出多少流动性，就量化地释放多少流动性。2011年7月13日中国统计局的报告出炉，上半年国内生产总值204459亿元，按可比价格计算，同比增长9.6%；美联储主席伯南克同日在美国国会就上半年货币政策及经济报告作证时表示，如果美国经济状况持续恶化，美联储已经做好准备出台更多经济刺激措施，其中包括继续收购国债。这是美联储首次就新一轮“量化宽松”的可能性做出明确表态。中国刚刚公布GDP上半年增长9.6%的良好态势，美国的美联储主席当晚就说QE3可能实行，这背后就是中国的经济好转又有了被量化宽松输入流动性的可能。

中国央行的连续加息和上调存款准备金，使得中国的利率高涨，中国实业发展要承担比美国等西方国家高的多的利率，西方的利率接近零而中国的银行利率已经是6%以上，中国实际上是在为西方的宽松政策买单，这实际上就建立了一种模式：只要中国能够紧缩，美国就能够宽松，我们紧缩出来的空间被美国宽松出来的货币填补，而这样的填补过程中还要造成流动性的不均衡，也就是中国的紧缩面对全中国社会，而从欧美来的流动性则掌握在国际资本手中，这样的不均衡还要造成渔利，也就是资金每过手一次都是要挣钱的，你缺钱要从我

这里得到钱是要付利息或者贱卖的。这利息和贱卖也就是中国企业的高利贷枷锁和中外价格倒挂的来源。

这样的一个机制一直运转下去的结果，就是美国可以一再地量化宽松，直到中国倒下，如果等到美国不断的量化宽松导致中国难以为继的时候，也就是到了中国不得不倒下的时候，那个时候必然是中国经济和崛起大业的灾难，中国对于这样的一个不断反馈印钞的循环，是必须要打破的，现在美国已经在讨论第三轮量化宽松政策了，对于第三轮的量化宽松，中国还能够有多大的余地来收紧流动性呢？中国的准备金已经是屡创新高在20%以上了，企业的利息如果计算了社会融资成本早已经超过10%达到了高利贷的水平，而我们此时如果放弃紧缩政策，原来关进牢笼的流动性就要猛虎下山了，通胀一定要有一个报复性反弹的过程，这个过程如果失控就是政局的不稳，已经不是简单的经济问题了。2011年7月21日发布的“7月汇丰中国PMI”预览值是48.9，创下了28个月以来的新低，等于是处在盈亏分界点以下了。就此工信部新闻发言人朱宏任在答记者问时也说到，上半年虽然利润率和亏损面的变化都不大的，但亏损额增长是比较快的，从1至2月的22%增长到1至5月份的40%。这样的紧缩政策显示中国的紧缩在不断为西方的宽松付出代价。而在世界金融市场一体化和全球化今天，流动性是如同流水一样的到处流动的，哪里低洼就要流向哪里，你搞壁垒筑坝还要被WTO等国际规则限制，这样中国的紧缩和防通胀实际上就是在对抗全球性的通胀趋势，中国有这个能力吗？

认清谁在为量化宽松买单是比量化宽松是否推出更重要的问题，中国为西方量化宽松的印钞买单，总要有买不起的那一天，到时候就是中国崛起大业的彻底失败。中国当前的问题是通胀虽然重要，但是国际比国内重要，受控比失控重要，也就是政治比经济重要，稳定比发展重要，中国最需要的是政权的稳定而不是经济暂时的发展，必要

时刻是可以牺牲发展保障政权稳定的。在美国不断的量化宽松的压力下，需要比通胀更关注的是失控的风险，如果美国的量化宽松能够不断地输入、这样的循环模式不被打破，中国有多少经济资源能够经得住这样水流不断式的失血？失控将是难以避免的，因此我们应当准备以可控的方式让经济减速着陆，打破这样的流动性输入循环，使得在中国渔利的外来资本流出来减少中国过剩的流动性，使得这样的流动性回流美国，让美国进行所谓的宽松印钞无法不付出严重通胀代价，这才是博弈世界的根本。

四、美联储的逆袭：会有QE3吗？

美国评级被下调，百年来美国第一次失去最高等级的债券评级，在1929–33年的世界性危机中美国也没有失去这个最高评级，这次主权评级下调的背后，主流的声音都是美国在为新一轮量化宽松进行准备工作，世界股市大跌似乎也使得推出新一轮量化宽松政策的理由更加充分，这些呼声代表了世界很多人的期望，因为量化宽松的推出是会使很多人得利的，但是美国的政策是要服务于其核心利益而不是世界这些舆论鼓噪者的利益，综合各种信息进行分析，第三轮量化宽松反而不会推出了。

美国的QE3（第三轮量化宽松）说白了就是印钞，评级机构对于美国的降级表明资本不愿意政府印钞，央行购买国债是西方主要印钞方式，而国债的低利率和货币贬值也是美国资本的损失，降级以后利率上升是美国资本得利和限制政府印钞，评级背后的主导力量是美国资本。以世界局势而论，货币政策是一个国家权力与资本权力博弈的过程，以债券抵押发行货币的方式，背后是国家享有了货币贬值负利率的债券缩水，而资本是以低成本印钞得到更高的债券利息，这样的一

个博弈过程是贯穿世界政治的，是美国政府主导还是美联储和评级机构主导，这也是一个竞争的过程。不要简单地认为标普是一个英国的机构，世界的金融资本早已融合成为一家，尤其是英美的关系更加紧密，在此时设在英国的机构出面比美国本土机构要方便，不容易被美国的政治贵族们报复，评级下调应当是与量化宽松一致的资本行动。

首先我们看到，美国国债降级，反而令美债上涨，美国评级被下调美国国债反而创造了新高，2011年9月间15-25年期的美国国债期货合约飙升至141.06的高位。反常的背后是：美国银行破产优先保护小债权人，因此对于大资金在银行可能破产的情况下，持有美国国债反而变得比银行存款更安全，美国的现金如果不存在银行，则要有现钞和现汇3%的差价，大资金也无法拿着纸币现钞，美国比欧日等西方诸国还是更安全，因此就造成美国国债反而上涨的局面。美债上涨造成美债的收益率比以前降低，量化宽松给美联储所带来的收益也是下降的，这本身也降低了美联储推出量化宽松的动力。

其次美国量化宽松的前提是通缩压力而不是通胀风险，宽松出来的货币可以输出，QE3后如果美元不能外流到世界，必然是美国自己的通胀，所谓的量化是看可以输出多少再量化多少的。例如美联储2010年11月QE2投放6000亿美元到2011年6月结束时中国外汇储备达到31974.91亿美元，而QE2前的2010年9月中国的外汇储备为26483.03亿美元，中国流入了约5500亿美元的流动性。因此能够输出多少才会量化多少。现在世界危机风险加大，资金回美国避险，量化宽松后的印钞是难以输出的。美国当初提出量化宽松的背景是美国陷入通缩的风险，当年通缩的背后就是美国国内的美元大量外流，但现在却进入了通胀，美国的CPI同比增长已经达到了3.6%，超过3%的通胀警戒线，而2011年7月的最新数据表明美国的CPI环比增加0.5%，有加快的趋势。不仅是中国的猪肉涨价，世界的农产品也在涨价通道之中，世界的CPI

提高导致的通胀会让商业利率走高，如果世界进入了正利率的模式，那么你宽松得越多，利率就要越高，资金就要越疯狂，通胀反而越厉害，利率上升导致销售渠道的财务费用等上升，最终的价格照样可以是通胀，就如中国菜价上涨不断，但田里的菜却不断降价，菜农因而自杀。危机造成的资金风险会让利率成为高利贷，在这种时候进行量化宽松无异于自杀。

这里还有一个重要的原因就是资源的特殊性，美国主动倒下压倒世界。美国降级是自己主动的调整，当初放任雷曼兄弟破产是主动的刺破危机，现在降级也是一样，原因就是石油等资源价格高涨的同时供应量反而下降，评级机构因而主动捅破了泡沫。这种情况在抽象的经济学供给曲线的形状上表现为一条向后弯曲的曲线，特指供给曲线呈现出的供给量随着价格上升先增加后逐渐减少的特征。萨缪尔森(P. A. Samuelson)和诺德豪斯(W. D. Nordhaus)两位经济学家在谈到后弯的供给曲线时用的例子有两个，一个是劳动供给，一个是上世纪70年代石油危机时的石油供给。在这两个例子中都是供给随着价格上涨先增加，然后随着价格的继续上涨反而减少。这样在石油后弯曲线出现以后，如果继续实行量化宽松的结果必然是石油等价格的暴涨，不但让石油等资源国家的得利超过美国，也使得资源的供给曲线更加弯曲，进而造成美国的通胀和市场的崩溃。QE3将使得资源国家更加抓紧资源而不是多卖资源换取美元，如前述的资源供给曲线出现后弯，资源供给量随价格而减少，必然导致全球资源市场供需均衡点无法形成而崩溃，而美国是严重依赖世界资源供给而生存的国家，资源市场崩溃就是美国经济的崩溃。

量化宽松的另外一个理由就是金融体系内的流动性淤积，这些流动性在低利率高风险的背景下由于银行的惜贷而成为了超额准备金，所以在法定的存款准备金之外，美联储有约8000亿美元的超额准备

金，在2008年金融危机以后美联储实行给超额准备金付息的制度，导致美国银行业将富余的资金以超额准备金的形式自愿存储于美联储，这与中国的银行缴纳存款准备金都非常紧张不情愿是极不相同的。而这些超额存款准备金在美联储的存在，也是美联储进行量化宽松的动力，因为购买国债的利息是要高于美联储给这些资金付息的，美联储的盈利虽然受到法律限制，但是亏损资本家是不干的，能够赚钱是最起码的需要，这样的交易使得美联储利润丰厚，美联储的财务报告显示2010年美联储向美国财政部上缴了793亿美元利润，比2009年增长67%，主要由于美联储为刺激经济增长而买入的抵押贷款债券的利润增长。而美国实行QE2的时候恰恰是流动性淤积金融系统内，美联储的超额准备金从危机前的几十亿美元上涨到万亿美元左右，因此量化宽松能够盈利和有超额准备金的资金来源也是是否继续量化宽松的非常重要的方面。

美联储这些超额准备金的利率目前是0.25%，而美国一年期的国债利率是0.66–0.68%，如果美联储承诺2年利率不变，那么银行在准备金账户的存款和国债之间的利率差是完全可以套利的，这样的套利是会让原来存储于美联储的超额准备金从美联储撤离进入到金融流通领域成为新的流动性，而银行的商业利率增加和衍生品的资金压力也会让这些资金撤离的，如果美联储的超额准备金恢复到08年金融危机前的几十亿美元的水平，也就是超额准备金基本上全部撤离，这8000亿美元的超额准备金与美国的7万亿美元的广义货币M2相比，相当于存款准备金率下降了11%以上，我们现在央行上调准备金0.5%给市场的压力都很大，美联储的超额准备金进入市场，给市场的影响可想而知，这8000亿美元经过金融衍生放大作用会增加货币乘数，给社会所带来的货币数量是惊人的，以我国的货币乘数为基础估算，是要有近3万亿美元的货币增加量的，因此评级下调造成美国实际存款准备金率的巨幅

度下降，带来货币衍生和货币乘数变化的乘除法，永远是比单纯的QE3所带来的货币增量的加减法对于金融市场的货币数量贡献大得多。这些流动性的释放不但可以满足美国继续发行国债和不断扩大债务上限的需要，也使得美元进一步的贬值，通过贬值让美国的巨额国债不断的缩水，因此现在的美国评级下调所带来的市场变化，起到了比QE3更好的经济和金融的效果，在这一视角观察，美国推出QE3是多余的。

五、世界金融江湖的三国演义

美国维持零利率的政策，是受到了巨大挑战的，其所受到的反对也是多年来罕见的，很多人把这个政策理解为评级下调股市暴跌导致的。对此美联储的表态是耐人寻味的。费城联储行长普罗索(Charles Plosser)在接受彭博广播采访时表示，美联储主席伯南克称接近零的基准利率至少将维持到2013年中，这是“在不恰当的时候推出了一项不恰当的政策”。达拉斯联储行长费舍尔(Richard Fisher)指出，央行不应该推行保护股市投资者的政策。上述两位官员均投票反对美联储8月9日的会议声明。两名美联储理事称，美联储在未来两年时间里将基准利率维持在接近于零的承诺可能会带来有关该行旨在提振股市的误解，也就是发出一个亲股市的信号，这是他们反对这一措辞的原因所在。所以美联储的维持利率不变根本不是为了股市的救市，而是在QE2时就提到的要将金融系统内淤积的流动性释放到市场上来。因此美国的8000亿超额准备金进入金融市场，应当看作前面量化宽松的效果的释放，而不是一个新的变相量化宽松，因为这笔超额准备金的走向是市场自主选择的而不是美联储政策限定或者主动的。

美国自己主动调整所针对的目标除了资源国家以外，还有欧洲，例如2011年8月10日AAA评级的法国国债的信用违约掉期(CDS)飙升至

161.7，创出新高，相反AA评级的美国CDS只有52.9。美国倒下会造成经济的二次探底，但是探底调整以后美国反而是赢家。美国不进行QE3的结果，是欧洲等国更无法进行宽松，进而挤暴欧元。据德意志银行估计，若希腊债务重组导致25%的国债价值缩水，欧洲央行的直接损失额度将达到其目前全部资本金的近一半。此外，如信用违约扩散到西班牙和意大利，那违约的主权债务规模将再增加超过1万亿欧元，并殃及德国、法国等核心国，对虚拟经济带来的冲击可能会更甚。据ISDA的估计，欧洲基础金融市场规模和衍生市场规模的比例在1:10至1:25之间。政府主权债务被广泛用于构建各种信用衍生品，因此债务违约带来的负面效应很可能由衍生品市场成几何倍数的扩大。欧盟是一个松散的联合体，虽然有统一的央行和统一的货币，但是没有统一的财政部，也没有美联储那样巨额的超额准备金可以释放到市场，因此在竞争性贬值的时候欧元是没有美国这样的释放流动性的机会的，美国评级已经下调同时美国拒绝简单印钞的话，如果欧洲因为债务问题而采取宽松政策直接印钞，不但融资成本要增加很多，平级也会立即下调，美国这样的做法实际上已经堵死了欧元印钞的路，在世界竞争性贬值的过程当中占据先机，欧元不能贬值就是欧洲债务不能通过贬值而缩水，下面就将是欧洲债务危机的深化了，所以我们看到不断有美国即将推出QE3的言论，实际上是给欧洲风雨飘摇的市场注入一些强心剂，现在世界都盼望美国的QE3，这反而更会让美国的QE3离世界远去，因为世界的竞争是丛林法则，在2008年的危机后世界经济进入下行通道，已经不是经济上行时的谁发展的更好，而是谁摔得轻，谁比对手过得好和谁能够让对手先倒下谁就将成为最后的赢家。

在世界金融紧张的时候，美元作为世界主要结算货币的优势开始显现，欧央行披露，一家银行曾向欧央行借入为期一周，规模为5亿美元的贷款。此为2011年2月23日以来，首次有银行使用欧洲央行的美

元借贷工具，反映欧洲债务紧张升温，严重限制银行同业拆借市场的借贷，逼使银行求助央行。而同时美国监管机构已开始审查欧洲最大型的贷款银行，美方担心欧洲主权债务危机将导致欧洲银行业融资困难。据2011年8月20日的《华尔街日报》报道，美联储与美国监管机构已加紧监督美国针对欧洲大型银行的补贴，以评估金融压力增大时这些银行的下属机构能否承受。官方担心欧元区债务危机有可能会伤害这些银行偿还贷款及美国规定的其他要求的能力。美国对于欧洲的严查表明美国不是在放松美元在世界的流动性，反而是在收紧世界美元的流动性，在上世纪70年代后期的世界经济和能源危机下，美国是把利率提高到20%以上应对危机的，现在金本位破裂美联储实行近似零利率，但是实际的商业利率是高企的，美国的信用卡利率已经创造新高，尤其是美国的信用卡违约利率已经达到30%以上，美国下一步的行为是有收紧海外流动性的意图的，美国在释放超额准备金等流动性的同时收紧全球流动性，这样美国实际上实行了对内对外不同的货币政策，是外紧内松的定向宽松政策而不是流动性输出的量化宽松政策，美国的评级下调本身也是一种紧缩的政策效果而不是宽松的政策效果。

对中国而言，美国刚刚开始量化宽松的时候，中国是不能够紧缩的，这样的紧缩是给美国的宽松提供空间，现在这些热钱资本实际上已经进来了，使得我国外汇储备增加到32000亿美元！现在情况不同了，美国在严查欧洲的美元贷款，外国的银行股暴跌，这些进入中国的热钱现在是要回流本国救市的，此时万万不可宽松，要继续紧缩让热钱割肉到地板上。中国的老百姓被套牢可以死死的不割肉，外来资本是必须割肉的，因为他们海外银行的资金链断了，欧洲利率掉期合约的暴涨恰恰说明了这问题的严重性！希腊的债务延期让多少欧洲银行本来应当收到的资金变成了几年后才能摸到的未来收益？欧洲其他

国家的债务也突现类似的延期风险，欧洲银行的资金异常紧张才是本轮银行股暴跌的元凶。现在各种中国股市到底的言论实际上是要让中国的社会资金冲进场，只有这样海外资金才能够撤场回流去救市！所以时移世易啊！对于欧洲资金的紧张，美联储这时候可能会成为欧洲的拯救者施恩似地实施QE3吗？美国虽然嘴上不说，实际上巴不得让威胁美元地位的欧元解体；中国虽然是理想上希望欧元能够存在下去对抗美元，但是在中国崛起的情况下，美欧和亚洲同时发达的三足鼎立看似一个美好的政治格局，但是世界的资源是有限的，中国崛起的10亿人口数量是与世界现在的发达人口数量相当的，这必然是一次全球资源再分配的过程，当年的日本发达和亚洲小龙的腾飞都是没有这样的再分配需求的，如果中国能够在本轮危机的调整当中突破当前的资源瓶颈，必然是要有经济实体深度调整释放资源，想着三足鼎立集体不败是不现实的，中国保住改革开放的果实和保障民生才是要害所在。

美联储不推出QE3不代表美联储不会以QE3的大棒来引导市场预期，以此来达到不战而屈人之兵的效果，伯南克在2010年的全球央行年会上暗示将实行第二轮量化宽松政策(QE2)，引发此后股市狂飙突进，结果是QE2真的推出了中国的股市也开始调整了，美国使用这个大棒的效果是很好的。现在标普下调了美国的评级，实际上是抢了美联储的话语权，引发美国证券监管机构对于标普的调查，调查标普是否有提前泄露消息的问题，而以前对于美联储的各种暗箱决策，实际上也是有很多人可以提前知道的，起码是美联储的股东们可以合法知道，现在是被标普的股东们合法地知道了，也就是英国人占了先机，美联储需要争夺话语权，此后美联储对于QE3的各种暧昧的表态，也就完全可以理解了。

所以美国下调评级实际上已经替代了QE3，世界危机后欧日比美国

更差使得美元回流美国，美国的国债发行正好是从市场回收富裕的流动性，如果此时再进行QE3则非常可能导致美国国内的通胀，因此评级下调如果能够取得美元回流的效果，QE3已经没有必要。实际上美国主动调整的策略，恰恰能够控制通胀，并且在危机中得利，这个利益是相对利益而不是绝对利益，只要比竞争对手损失少就是得利。降级比QE3在全球金融博弈中能够给美国带来更大的利益，美国不进行宽松的背后是欧日等国家更无法宽松，会让他们的债务危机发酵。所以如果没有世界格局的巨大变化，按照当今形势发展，美国的QE3是不会推出的，但是即使不推出QE3和大宗商品降价，由于美国评级下调所造成的利率上扬，商品中的财务成本增加，世界依然处于通胀的巨大危险之中。

六、中国高积累率的玄机

全球债务危机浪潮席卷之下，中国的高积累率早已经是世界攻击的标靶，但是这样的高积累率自有其玄机。先从微观进行分析，中国攒钱养老的风气是很盛的，每一个中国人都要为了自己的养老存钱，这样的结果实际上将来不是年轻一代负担老人，而是老人自己负担自己的养老，而且中国的老人对于孩子的帮助可以说是不遗余力，现在说孩子一个人负担那么多的老人，但是同时还要看到很多情况下也是那么多的老人支持一个孩子，所以我们有很多的啃老族，这是中国特色，世界其他国家是没有的，老人给孩子留下来的遗产也是不少的，比如老人要是在城市的话，夫妻双方的父母可能都可以留下一套房，同时还有一定的存款，这就是不小的财产，大家可能会说中国的房子是地价贵，土地只有70年的使用权，但是要知道中国的土地稀缺同时市政等投资非常大是有价值成本支撑的，而物权法已经规定土地使用权到期可以续期，虽然房子的使用寿命只有50年，但是房子实际使用

年限可以长很多，而且将来即使是翻建，再支出的费用也有限，价值还是很大的，没有计划生育的时候有一大堆的兄弟姐妹，这样的遗产是瓜分不到多少的，现在是年轻人独得了，同时老人还是以自己的积蓄养的老。这样的情况成为社会的普遍现象，于是中国社会到老龄化以后的负担就绝对不是西方所宣传的那样大了。

再从宏观上看，中国每一年的基本建设投资都非常大，这样的基础建设的效益以后是要发挥作用的，也将给我们带来效益，西方的发达社会也是建立在各种基础设施建设完善的基础上的。印度的基础建设与中国相比是天壤之别，这些基础建设也是中国利用人口红利进行的积累，不要讲我们现在的“铁公鸡”（钢铁、公用设施、基础建设）建设超前，等到中国的人口红利过去了还有多少劳动力能够投入这些建设？现在有富余劳动力的时候不建设基建消耗富余劳动力更待何时？美国在20世纪30年代走出危机创造出今天的物质基础也是扩张性的财政政策的产物，当年整理密西西比河巨额人力投入的效用要多少年以后才慢慢显现的。因此对于中国“铁公基”建设的超前，也要一分为二地看待，这些“铁公基”是社会发达的基础。还是以钢铁为例加以说明，中国钢积累量到2008年底达45亿吨，日本到2008年底为47亿吨，美国1988年钢积累量已经达60亿吨，美国的钢铁积累还不包括美国大量的进口产品所带有的钢材消费量。中国社会的发达，需要的是看积累量，中国与世界的累积总量还有差距，人均的差距就更大了，中国的钢铁人均累积量要达到美国或日本的当前的发达水平，在美日总量不增加的情况下中国钢铁的累计总量还要增加近10倍，如果考虑美日的生产增量，中国钢铁人均积累水平要赶超美日当前钢铁产量还需要百年以上，所以没有过剩的增量发展，怎么能够赶上发达国家上百年累积下来的领先？

中国大规模基建的效用在中国进入老龄化以后是要发挥重大作用

的，这也是我国将来的经济基础，就如公路建设收费许可一般是20–25年，最长也不超过30年，但是这些道路的使用寿命是远远超过这些年份的，等到20年后，现在大力建设的收费公路就将要逐步进入基本免费时代，中国经济的压力就会在这些基础建设的效用下得到减缓，这就是中国经济的先发优势。届时印度虽然有人口红利，但是中国却有基础建设的优势，这些优势导致经济成本的下降。有一点需要注意的就是美国是信贷社会，也是一个消费社会，每年的经济积累率是极低的，美国人有非常好的社会保障，但是在没有积累的情况下，美国人年轻时借贷花销，年老后名义上是国家给社会保障发养老金，但是养老金当年没有积累，这样没有财富积累储备的给老年人发钞票，实际上是让现在的年轻人纳税承担的寅吃卯粮和政府印钞，政府给老年人的养老钱如果不是先前的投资积累，只能来自对于工作的年轻人的税收或者全社会的货币贬值，如果我国照搬美国模式，就是让我们脆弱的独生子女下一代来完全负责养老，这在计划生育的背景下是难以承受的，也是中国的竞争者乐于见到的。

西方社保体系的背景与中国的背景根本不同，美元是世界货币，所以美国的幸福社会保障实际上是全世界承担，即使这样美国国债已经不堪重负，国债屡次突破新高并要因此更改法律上的限制。中国管制外汇的金融体制当然是无法承担社会保障的，所以中国必须有足够的投资积累率，以这样的积累作为将来老人养老的财富保障，只有政府有足够积累才可能承担将来的养老负担，在中国寅吃卯粮的做法是行不通的，而西方所谓的老龄化社会的压力更多的是当今西方过度消费透支了未来、寅吃卯粮的经济模式下所受到的压力和惩罚，但是西方的御用文人却把他们的问题给掩盖了。

老百姓一直说政府要保证养老、教育、医疗、最低生活保障等等，这些钱的来源不是税收就是印钞，要是税收的话在老龄化的社会

条件下，让年轻的工作人口纳税承担，社会的经济是受不了的，因为工作的人少而养活的人多；而印钞就必须有财富的积累和储备，就要有以前的高积累率，否则就是社会保障体系的破产或者是恶性通货膨胀。因此在中国有人口红利的时候，多余的人口红利就是应当合理转化为投资积累，这样的积累率高涨是合理的，会给将来带来巨大的利益，此时的积累率是人口红利之下的财富积累和转化。未雨绸缪，对于国家的战略谋划，一定要有长远的战略眼光。

可能很多人会说高积累率下的现在的市政建设是超前建设是浪费，但是这样的想法是短视的。笔者曾经去邯郸见到政府领导，说起来60年代的老市长设想把邯郸中华大街建设成120米宽，原因是将来发展需要，而且经济发达了再扩路的代价太大而且影响发展。结果当时大家都认为他是在铺张浪费搞个人政绩，结果邯郸中华大街中途缩水只建设了60米，没到本世纪就显得太窄了，现在很多人怀念他、佩服他当年的眼光。而李瑞环同志当年在天津修路，也被各界冠以搞形象工程、政绩工程的理由而广受指责，但是现在看来天津还是建设的路不足，当初要是没有这些路的建设现在后果不堪设想。笔者去青岛的时候，看到当年德国人租借青岛时修建的市政工程现在还在使用，德国人当初修建这些市政工程的时候青岛只是小渔村，德国人在的时候也就是万人的城镇，但是现在青岛几百万人了，德国人修的主干排水等工程还在使用，不要说当年是浪费，长期看来是非常节省和高收益的。中国必须在有人口红利的时候积累，才能在没有人口红利时候获得消费基础和经济支持。中国的基础建设设施要远远好于印度，印度当前的发展瓶颈就是基础设施落后，这些设施对于经济发展的贡献，在印度精英们的眼球里是选择性失明的。而印度的投资储备不足，对于社保养老是没有投资的财富积累做保障的，结果就是印度更难建立社会保障体系，印度更没有美国那样的货币能力，因此印度人口红利

过去以后，就会是一个巨大的灾难。

还要注意到中国的先发优势使中国取得了巨大的外汇储备和金融资产，而金融资产和海外投资会额外盈利，我们有3万亿美元的外汇储备，这些储备不应当只是被西方惦记的盘中餐，更需要合理地安排来换取资源，应当借鉴日本的成功经验，在国人还在说日本人口密度远远超过中国，日本国内资源一穷二白的时候，日本通过海外投资和资源储备，取得了巨额的海外资产和海外资源，根据商务部研究院日本研究专家唐淳风的文章《学日本“闷气发财”》给我们提供了庞大的权威数字，日本的海外总资产增加到了41968亿美元，2004年日本国内的GDP总额是48707亿美元。加上国外收益换成成GDP总额，日本的资产高达125676亿美元，是当年美国117350亿美元的GDP还要多出8326亿美元。以保守的日本海外GDP估算，依然是日本国内GDP的1.58倍，相当于日本在海外建造了一个比国内还要强、相当于国内经济规模1.58倍的“资产日本”！日本能够有这些成就就是因为日本比我们先发展因而有它的先发优势，我们现在比印度先发展也有我们的先发优势，我们所需要的就是利用这样的优势在国际博弈中转化为实际的财富优势和资源优势，把财富装到兜里并且利用财富的力量再一次带来财富，要转变仅仅依靠劳动和出卖劳动力挣钱的发展模式，变成钱生钱，也就是资本的力量，在完成这样的转型以后，是不需要那么多的人口红利的，而印度的人口红利也就变成了我们身后的打工仆人了，所以中国崛起要有更高追求的话，还要在经济层次上更上一层楼，对于印度彻底发挥我们的领先优势。

七、失败国家印度

说起印度的经济发展以及龙象之争，就不得不提及印度基础设施

建设的极度落后，成为印度持续发展的瓶颈，对于这样的明摆着的问题，看似很好解决但是为什么印度总是在这方面栽跟头呢？这其中必然有更深入的原因。

印度没有中国的十年浩劫，经济发展是持续的，但是印度难以改善的基础设施却是印度经济发展永远的痛！原因就在于印度是和平独立的，没有经过自下而上的土地革命或自上而下的土地改革，也就没有一个强有力的机制限制地主们食利，这使得基础建设成本在经济上无法承受。在印度强制拆迁是行不通的，特别是核心城市集中的大片贫民窟，个个都是钉子户，牵一发而动全身，随时可以引发示威乃至骚乱；而且政治家得罪了这些“贫民窟主”就会丧失选票，所以不让这些“贫民窟主”得到心满意足的补偿，让他们搬家是不可能的，这使得印度拆迁成本巨大，这也是孟买房价远远高于上海的主要原因。但是与中国刚刚房改十多年所有人都要买房不同，由于印度原来的富人是有产者、有房者，新增买房的印度人都是通过劳动创造的致富者，他们的创造是被“贫民窟主”食利的。而且印度的房子贵了还有人买单，建设市政道路的钱也会因为拆迁费用而极度高昂，但这些钱是无人买单的，印度仅仅依靠政府的税收投入来改善市政是入不敷出的，而中国的快速发展得益于中国在基础建设方面对印度的优势，这很大程度上要归功于伟大的中国革命把原先的地主食利阶层彻底消灭了，西方当年的发展建设也是在新兴资产阶级革地主阶级的命和圈地运动的血腥暴力基础上完成的，但是西方却不允许后来者效仿，正所谓只许官家放火不许百姓点灯，完全就是双重标准。

很多人着力于保护被拆迁者利益，殊不知如果拆迁补偿的利益超过了其本身价值的部分就是巨大的食利行为，最后的结果是要让其他人购房买单，很多钉子户同情者们买不起房恰恰是与他们的同情对象过多食利高度相关的。很多人简单地认为拆除平房盖楼房是开发商大

大的赚钱了，老百姓是简单的以多建面积乘房价来计算的，但是要刨除分摊拆除的道路、绿地、市政等面积和各种配套改造的费用、资金成本和开发税收，这样的收益就不那么多了，中国在不断的建设过程中，耕地的保护关系到国家的根本安全是不能动的红线，以后的建设一定是要通过不断地拆迁来进行的，结果就一定会造成原有的土地所有者或使用者与新来的财富创造者的冲突，如果限制不了原来土地占有者的食利行为，一定是食利扼杀所有创造和发展的动力。西方当年的做法就是血淋淋的革命加圈地，而对于后来者，西方却以另外的标准来要求，结果就是极大地增加了后来者的发展成本。

同时要注意的就是印度没有中国这样的土地财政机制，从而也就没有依靠基建投资不断拉动经济发展的动力，印度的基础建设投资依靠政府的税收无异杯水车薪，而税收过高对于国内其他行业伤害非常大。中国的土地财政是一种国家将资源有效地集中在土地上进行建设的高效机制，而土地财政的投入所产生的增值通过土地回收极大降低了对其他行业的影响，而这样的基础建设还产生了巨大的建设需求和社会财富积累，印度与我们基础设施差距的影响正是基础建设投资积累所发挥的巨大经济价值的生动体现。很多国际资本扬言要在印度孟买投资数百亿美元来改善基础设施建设，以此来对抗中国的加工经济和世界工厂，但是要深入地想一下这样的投资怎样收回？印度的拆迁成本比中国高，而印度建设的比中国晚，能源和铁矿石等等资源价格要远高于中国现有建成的基础设施，西方这样的建设成本比中国要高得多的基础建设投资是如何回收呢？印度没有中国的土地财政回收机制，如果是依靠税收来回收这样的投资，印度的税收又要多高？这样的高税收政策下还会有谁投资？经济还怎么发展？再加上以目前印度孟买地区的地价已经高于上海地价水平的现状和当前铁矿石价格的暴涨与紧缺，如果印度要赶上中国现有的基础建设水平，不算时间上的

影响，这些建设的重置成本也将是数量级以上的差别，再考虑印度基建对于拆迁和原材料市场的影响就要更高。我国当年投资几百亿美元完成的基础建设，印度现在新建同样的设施就是花费几千亿美元、上万亿美元也未必一定能够实现，印度现在有什么经济能力取得这样的基础建设资金投入和回收？如何能够超越中国的基础设施？所以西方投资基建再产业转移印度的说法是行不通的。

西方把中国的基础建设投资和高积累率都进行了贬低，但是一个发展中国家与发达国家在社会物质财富上差距最大的就是基础设施为代表的社会财富的积累，以中国当前的积累率和GDP，中国目前的人均积累财富数量也成倍高于西方发达国家，这样的情况下西方贬低中国的高积累的原因就可以理解了。中国的土地财政在西方是没有的，原因就是中国的土地是公有的，西方的土地私有并被私人分割成为小块，中国的土地财政在其他地方是无法执行和效仿的，当今的土地财政机制避免了西方同时期的圈地血腥，虽然也是问题多多，但是比起西方的同时期发展而言已经是巨大的进步了，以西方今天的标准要求中国就等于是以成人的标准来要求儿童，一定是拔苗助长式的失败。如果人们知道在大萧条中，美国建造了当时每百平米造价超过白银十万两的大型著名商业地产项目——帝国大厦，以此方式走出危机成为世界第一，且20世纪30年代的十万两白银只能够换取帝国大厦的一套百平米的房子，知道这样的历史真相就更能够理解我国当下的政策。

还有人可能会拿当年日本、香港等地走向发达的历程说事，但是国情的巨大差异造成有些事情是无法直接比拟的。这些国家或者地区面积很小，其对市政等基础设施的要求与中国这样的大国是不一样的，大国的设施和管理成本不是随着规模线形增加的。更关键的是这些国家不需要粮食自给并且可以填海造地，海洋还是重要的交通通道，更何况日本和德国的基础建设是利用当年的战争状态以军管的手

段不计成本地进行了大规模的建设，基础就不一样。二战前德国的再次崛起同样依靠了大规模的基础设施建设，前提是法西斯以暴力和高效率完成了对于社会食利阶层的清洗，结果就是德国成为最先建设高速公路网的国家。而西方的发展模式是土地资源相对丰富，各种建设向乡间转移，这些都是人口众多、土地稀缺、粮食必须自给的大国所不具备的发展条件，大国与小国的不同，土地人均占有的不同，发展的模式也不一样。

以日本经济起飞时期著名的成田机场钉子户事件为例，1966年日本政府给成田机场的建设预算为1350亿日元，后来的实际花费是原定的10倍，最后拖延多年还没有最终建成，机场绕开钉子户以后原定2500米的跑道也就只能修到2018米，一些大型客机无法起降，并且由于“钉子户”的存在，一部分滑行道不得不采取了弯曲设计，部分影响了飞机的起飞与着陆。不妨想一下如果中国所有的基础建设都如日本成田机场的样子，中国怎么可能有发达的一天？日本成田机场的事例也是在日本经济腾飞以后出现的个案，绝非普遍情况，事实上日本有过半公众支持当局通过法律手段解决问题，当年建设成田机场也是暴力拆迁，造成13人死亡，而日本国民通过《土地征用法》授权政府采用强制手段征地。日本主流舆论评论说，在日本这样一个看重集体利益的国家，一方面注重私产保护，一方面在公众利益面前个人做出一定牺牲是应该的。

即便是在号称私有财产神圣不可侵犯的美国，在涉及公益事业，涉及增进就业、促进税收的项目时美国是把社会利益置于个人利益之上的！例如2006年6月23日美国最高法院裁决，地方政府为了增进就业，促进税收而引进一个私有企业（生产伟哥的辉瑞公司），此行为应属于“公益项目”，因此地方政府控制下的一个私有公司，可以强行征用15户公民的合法私有土地 ，可以强拆该土地上的合法私有财

产。开发商可以以适当高于市场价的价格向被征户和拆迁户支付补偿，但是不能过高，否则法院有权制止！

因此中国的基建在改革开放后迅速发展，时间比印度少一半但是早已经远远超过印度，这里面不但有成功控制了食利的原因，也有土地财政的体制原因，深度认识我们的政策的好处也是非常有必要的，更何况我们的土地政策本就是是摸着石头过河的过程中自己走出来的，这个政策形成过程本身就收到符合客观经济规律的作用，我们的土地政策在房改后形成的时间不长，还处于发展阶段，认识它的历史作用和历史生命力就是认识我国经济发展潜在的客观规律。

八、日本房产泡沫真相

很多国人在讲中国不能重蹈日本房地产泡沫的覆辙，但是对于这样的众口一词的是需要仔细分析的。

日本在1985年之前，住宅市场并非完全商业化，80%以上的普通工薪家庭住的都是公团房、县营房、市营房、社宅等等这类公益性住房。在这其中，1955年日本政府设立的“日本住宅公团”又是最大的住宅提供者。20世纪70年代末，日本的汽车、家电制造技术等传统工业技术不仅可以与欧美抗衡，有些已经处于国际领先地位，产品开始大量出口海外。1981年，“日本住宅公团”更名为“住宅、都市整备公团”，工作核心由直接提供住宅转型为建设和改良城市居住基础设施。日本住宅公团的工作转型是日本政府希望借日本产品大量出口海外给日本经济带来繁荣的机会，为住宅商品化所作的准备，而住宅商品化的背后就是要让国内取得一次资本财富的整合和再分配，取得产业升级的新积累。二战以后，日本有两个被称为不变的基本国策，一个是基本农田制度，一个是科技兴国战略。所谓的基本农田制就是日

本的基本农田保有量必须能够满足日本的粮食自给自足，不能在粮食问题上受制于他国。科技兴国需要资本积累，基本农田制度控制了土地的供给使得炒高土地成为可能，能够通过炒高土地给产业升级提供资本。

1985年的“广场协议”让日本人口袋里的钱一下子增加了至少20%，促使日本政府开始加速全面推行住宅商品化，商业银行开始大量为居民购房发放贷款，贷款利率大幅下调，日本的房价也由此开始急速攀升，股市开始空前繁荣，与此同时在日元升值的预期下海外热钱也大幅度地涌入进行套利活动，助推了日本房价、股市的进一步上升。1989年，泡沫经济的最高峰，银座四丁目的地价是每坪（3.3平方米）价值1.2亿日元。东京的另一个地标——东京帝国广场下面一平方英里土地的价格，居然比整个加利福尼亚的土地价值还高，一个东京都的地价就相当于美国全国的土地价格。自1985年起，东京、大阪、名古屋、京都、横滨和神户六大城市的土地价格每年以两位数上升，1987年住宅用地价格竟上升了30.7%，商业用地则跳升了46.8%，1990年六大城市中心的地价指数比1985年上涨了约90%。在东京都市圈从1986年开始出现了几乎是垂直式的地价上涨，高峰期1990年的地价大约是1983年的2.5倍。1989年末，日经平均股价高达38915.87日元，相当于1984年的3.68倍。1989年末最后一天更是创下接近4万日元的历史最高。当时，日本股市的市盈率高达80倍（当时的美国、英国、中国香港的市盈率为25~30倍）。

日本借助着日元升值和楼市、股市的繁荣开始了大规模的印钞活动，在1986年就达到2位数的货币增发量，通常情况下，银行对土地抵押融资是按土地评估价值的70%贷出，北海道拓值银行却以120%提供融资，由此可见土地在银行眼里已经成了金矿，这样日本的房地产泡沫完全是日本政府和资本力量人为印钞推动出来的，是借助这样的汇

率上涨大规模制造泡沫印钞渔利的行为。这样的政策会产生巨大的泡沫是有经济常识的人都知道的，那么为什么日本政府还要这样搞？只有一个原因那就是人为故意推动泡沫并且在泡沫中得利。中国从没有如日本这样推动房地产业也没有人为的制造泡沫，反而中国房地产泡沫论在西方舆论鼓噪下一浪高过一浪，背后蕴含着什么是要反思的。

在日本经济一片繁荣，房价不断攀升的1990年，日本各大银行不仅突然停止购房贷款，并大幅提高原来的购房贷款利率。1992年开始征收地价税（征收额度为财产继承税评估值的0.3%）。日本政府为什么要出台这样的经济政策？日本汽车、家电等其他行业的繁荣景象为什么也突然消失了？日本经济由此开始步入“泥潭”了吗？又如何看待日本经济“停滞”的十年呢？中国及其他发展中国家的彩电、冰箱等生产线的投产，让日本政府清楚地看到发展中国家的低价格很快要对日本的制造业构成致命的打击。价格竞争的大杀器一出，日本只有死路一条。依靠先进的工业制造技术、通过来料加工、出口工业制品带动日本经济繁荣的路，已经看到了尽头。而产业升级的资本从何而来呢？日本是一个资源严重依赖进口的国家。要获取资源，日本必须要用他国需要的商品来进行交换。那么他国需要的是什么呢？于是日本人为造成了一个资产的泡沫，让这些泡沫成为了他国资本的“需要”。以日元的升值和印钞为背景，以其原来的土地增值成为了产业升值和外迁的资本来源，以至于日本东京的总地价已经超过美国全国，取得了巨大的土地资本积累，日本的厂商把工厂迁往中国等国，把原来的厂房进行房地产开发，不仅没有产业外迁的费用，还大大的有利可图可以套现巨额现金。要知道中国的国企改制、工厂外迁产业升级也是这样通过土地价值增值的变现来获得资本的，通过转让在市中心的工厂土地得到在郊区建新厂上新项目的资金甚至是保障职工生活、医疗、养老的资金。

利用土地所产生的金融效应和政府的印钞机，日本的产业取得了巨大的资本，而外资热钱对于日本日元升值的预期和进入炒作股市、楼市，使得日本印刷的钞票可以顺利地以高汇率兑换成为其他国际货币进行海外扩张，取得了巨大的海外资源积累，很多矿山都是有日本资本入股的。结果就是日本取得了超过3.5万亿美元的海外资产，控制大量的海外资源，其结果之一就是在铁矿石和海运费的暴涨中日本左右逢源，日本取得这些资源是依靠日本央行的货币投放来实现的，日元升值让日本人海外购买资源的成本极大降低了。

最后日本的战略效果如何呢？日本是如何在海外占有和使用他国资源来创造GDP的呢？国内日本问题专家唐淳风的文章《学日本“闷气发财”》对于日本海外投资研究很深入，引用如下：

到了2004年，日本的直接出口额只有61万亿日元，而日本的海外企业销售总额达到了155万亿日元，是前者的2.5倍还多。如果将这些海外企业的销售额直接折算成GDP的话，可以达到3.5万亿美元，是日本国内的GDP的71.85%。与此同时，日本的海外总资产增加到了41968亿美元，这包括日本在海外购买的土地已经建造的工厂等等。与海外企业的销售额合在一起，日本在海外的『钱』就达到了41968亿美元+3.5万亿美元=76968亿美元，这还是相对保守的估算。就这保守的海外GDP，依然是日本国内GDP的1.58倍，相当于日本在海外建造了一个比较国内还要强的『资产日本』！文章也颇为惊叹地指出，西方的压制不但未能伤害到日本国内经济的增长，而且还在海外多出一个相当于国内经济规模1.58倍的日本！唐专家在文章中很认真地中国人算了一笔账。『2004年日本国内的GDP总额是48707亿美元。加上国外收益换成成GDP总额，日本的资产高达125676亿美元，是当年美国117350亿美元的

GDP还要多出8326亿美元（8326亿美元是什么概念，到2009年5月为止，中国持有美国国债的总额）。也就是说，到2004年，日本占有全球35万亿美元GDP总额的1/3强！美国并不是实实在在的世界第一经济强国，日本才是！』2004年日本海外纯资产是18270亿美元，占到全球海外纯资产的90%以上，是切切实实的全球最大债权国，并且这个位置一坐就是十几年，从来没有人动摇过。而美国在2004年的时候海外纯资产是负数，达到了负3万亿美元。因此就海外纯资产，美国就落下日本不知道多少条街————至少比日本少了4.8万亿美元，这个数目相当于中国4年的GDP总和！

从上面的数据就可以明确地看出，从汇率升值和房地产泡沫的操作中，日本是怎样取得了巨大的海外利益和国家民族的长期利益。由于日本的海外战略，其国内资本大量外流，经济出现下滑是正常的，而且国内经济转型本身也是要带来痛苦的，日本已经成功地完成了这样的经济转型工作，经济增长不再是简单的依靠劳动力和出口了，日本货再也不是全世界廉价货的代名词，国家的强盛必须要完成产业升级的质量上的飞跃而不是数量上的优势，在1840年大清国被打败的时候，大清国的GDP可是遥遥领先的世界第一，并且有千年的中华领先世界的历史财富积累，国家的强盛需要GDP和财富的质量状态而不是数量，日本在产业转型、资源控制等等已经从世界工厂完成了质的飞跃。在这里人们可能要问为什么美国会放任日本这样崛起，这背后是与当今世界大相径庭的国际政治环境，那个时候世界是美苏争霸的二极世界，美苏争霸是第一位的，会扶持新兴国家的崛起来限制苏联以及中国，而现在是美国的单极世界，任何国家的崛起都会被视为对于美国单极权威的挑战，这是根本不同的国际竞争状态。

更进一步的是日元单独升值的说法也是一个伪命题，回顾历史，

看看《广场协议》前后（1985.1-1987.12）各主要货币对美元的汇率变化：

美元/日元：255→121（贬52.5%）

美元/马克：3.16→1.57（贬50.3%）

美元/瑞郎：2.68→1.27（贬52.6%）

美元/英镑：0.885→0.530（贬40.1%）

从数据看，美元的贬值，并不只针对日元，而是对大多货币都贬值了，而且，贬值幅度相当。所以，让日本为美元贬值单独买单的说法值得相榷。而且，把日本之后20年经济萧条的原因，归咎到日元升值的判断，也过于武断。因为大幅升值的除了日元，还有马克、瑞郎，为何德国和瑞士在之后的20年，没有出现象日本的经济倒退？或许日本在《广场协议》之后将近20年的经济倒退，其根源并不在《广场协议》本身（或者说日元升值本身），而是另有因由，这个因由就是欧洲一体化的诞生和瑞士、德国等国已经在二战前就完成了国家的产业升级工作，二战前德国是世界科技的中心，而瑞士的国际政治中立地位使其几百年来没有受到重大战争破坏，社会财富积累丰富的同时还成为世界资金避险洗钱的中心。这里日元没有真正的升值，最多只是没有像当初绑定美元那样，追随着美元一同贬值，没有与美国分享到美元贬值过程中的额外利益。同时要看到的是日元的升值以及其他货币的升值是美国采取货币贬值政策的后果，当时的背景是美国提出了星球大战计划大搞扩张财政政策。“星球大战”发表后，1985年1月4日由美国政府立项开发，正式名称是：反弹道导弹防御系统的战略防御计划，计划于1994年开始部署。里根上任伊始便展开了大刀阔斧的改革：他把个人所得税减少25%；从1981年起到1984年，五角大楼的军费每年增加9%。随着美国国防费用急骤增长，美国的财政赤字和通货膨胀达到了创纪录的水平，美国的国家负债是里根当总统前的3

倍。1982年3月，里根不得不承认说，美国进入了“轻微短暂的经济萧条期”，美国的失业率创下了41年来最高记录，由此所产生的影响波及第三世界国家和世界银行系统。苏联由于经济实力不如美国，不可能像美国那样投入巨额资金毫无节制地发展下去，因而主张禁止太空军事化。在“星球大战”计划出笼后的几年内，禁止太空军事化问题一直是历次美苏首脑会议和核会谈的主要议题。里根政府打破了长期以来的财政谨慎原则，在此以前美国政府只在战争和经济危机状态下才会允许出现巨额预算赤字。从二战结束到1980年，美国联邦债务占GDP的比例稳定下降。但里根执政后，美国联邦债务开始增长，同时社会负债也在增长，自从里根实行金融自由化、储蓄机构逐渐从美国人生活中消失以后，美国人的储蓄率才逐步降至接近零的水平。里根刚刚担任总统时，美国家庭负债仅占收入的60%，与肯尼迪总统执政时期相仿，但到2007年，该比例高达119%。

美元的贬值和美国政府的积极财政政策挤压了苏联，而日本的日元升值则挤压了刚刚改革开放的中国。据统计，25年来日本共向中国提供资金贷款3.3万亿日元，合300亿美元。从1979年到2000年度，中国共向日本申请了4批日元贷款，总额2.65万亿日元，日元贷款虽然是低息优惠贷款，但从本质上讲，日本政府开发援助依然是商业贷款，既要还本，也要付息（1999年日本对华贷款利率在0.75–2.2%之间）。这些贷款看似利息不高，但是日本的商业利率更低，同时贷款以日元结算带有巨大的汇率风险，这样借贷的收益点不是在利息而是在汇率。日元升值使日本对华等国的日元贷款也伴随着日元的升值而大幅度增加，中国当年的GDP规模是当前中国GDP的三十分之一，只有1万亿人民币左右，对于日元的突然升值使中国的日元贷款立即成为了巨大的负担，造成国家不得不低价贱买资源和国内通货膨胀，那个时候日本的进口家电那几大件可是与当今住房汽车一样的年轻人结婚的刚需，

中国对日贸易长期处于逆差，日元升值增加了中国外汇的压力。中国随后发生的严重通货膨胀直接造成上世纪八十年代末的政治动乱，这一段历史至今还记忆犹新，怎么能够说日元升值是失败了呢！中国不应当好了伤疤忘了疼。而美国把中国视为意识形态上的对手，也是乐得看着日元升值挤兑中国政治经济的。国际经济金融的博弈从来伴随着国际政治的搏杀。

在此过程中到底是胜是败，实际有一个非常容易识别的方法，就是看这一个阶段这些国家的社会经济是在流入资源还是在流出资源，而日本这一个阶段明显是在流入资源，控制了大量海外资产，流出资源的是俄罗斯、拉美和中国，这样的资源流出把俄国从超级大国变成了国际乞丐，而拉美国家几十年的经济发展结果也毁于一旦，中国也在廉价卖石油、稀土等，按照当时我国与日本的稀土长期协议，稀土出口日本价格极其低廉，彻底地交出了资源控制权。而整个过程中日本和美国是资源流入的国家，是得利者，但是日本会哭，哭得很好很可怜，避免了世界的抵触情绪，就如一个成功的富豪，反而非常低调的说自己没有多少钱，反倒是暴发户到处的炫耀。中国就是这样的爱炫耀，经济发展刚刚好一点，就有了要当世界第一的豪言壮语，结果被人家搞了一个中国威胁论，在世界上到处遏制中国，掣肘中国的发展。

在房价、股价一路高涨，日本经济一片繁荣的1990年3月27日，日本开始人为捅破泡沫了。日本银行出台了《控制不动产融资总量的通知》，这一《通知》后来被称为日本泡沫经济崩溃的“发火点”，房价、股价掉头下跌。当年8月，日本银行又把短期贷款利率上调到6%。更有甚者1992年大藏省又出台了地价税，让已经一蹶不振的不动产业更是雪上加霜，高端百货业因其店址位于城市最繁华的地段，每年0.3%的地价税竟然超过商品利润的20%，地价税对房价的抑制力可见一

斑。日本的住宅市场价格，自1955年设立日本住宅公团到1985年一直就是由政府主导。所以，日本政府把泡沫捅破有足够的社会基础，日本经济长期低迷的背后是其国家政治集团和金融集团的主观意识在起作用。为什么日本政府要以股市、楼市暴跌的方式来结束泡沫经济？面对不动产价值的暴跌日本政府为什么坚持不增发货币？日本政府为什么要出台这样的金融政策，是他们没有想到这些政策会导致楼市、股市大跌？即便如此那么在楼市、股市已经开始暴跌的1992年，大藏省为什么还要出台地价税，让不动产业丝毫得不到喘息的机会呢？在经济长期低迷的时候日本政府怎么从来不采取什么积极的财政政策进行救市呢？所有这些只有一个合理解释就是日本的统治阶级希望股市和楼市低迷。

日本的楼市和股市大涨，有人买就有人卖，而在泡沫高点卖出股票的是谁呢？在日本《广场协议》以前日本没有大力住宅商品化也没有大力开放国内金融市场，因此这些股票和土地都是日本的金融资本持有的，在日元升值的同时，外资也大量地涌入了。《广场协议》后10年间，日元币值平均每年上升5%以上，就等于给国际资本投资日本股市和楼市上了一份稳赚不赔的保险：即使投资资产的日元价格没有利率的变化，也可以通过汇率变动获得5%以上的收益。已经在汇率变动中尝到甜头的国际资本卷土重来,在日本的股票市场和房地产上呼风唤雨。此时的股票市场和房地产业则像一头鲸鱼，大量吞噬着廉价的外来资金。从1986年到1989年，日本的房价提高了两倍。国际资本的流入又引发了三个短期效应：加剧了日元升值之压力；加快了股价和房价上涨；过度增加日本国内货币供应量。这三个效果都刺激短期内日元继续升值、泡沫不断膨胀，吸引了更多的国际资本进入日本投机。因此在日本政府捅破泡沫前，大量的游资热钱进入了日本，泡沫破裂以后，他们被套牢在了日本，炒楼的成为了房东，炒股的成为了

股东，如果日本政府搞救市，实质上就是给这些外来资本解套逃亡的机会。1990年9月就显现出征兆：日经股票市场平均亏损44%，相关股票平均下跌55%。1991年巨大的地产泡沫自东京开始破裂，迅速蔓延至日本全境。土地和房屋根本卖不出去，陆续竣工的楼房没有住户，空房到处都是。房地产价格狂跌，当年，六大城市的房地产价格就下降了15%～20%。到1993年，房地产经济开始全面崩溃，日本21家主要银行宣告产生1100亿美元的坏账，其中三分之一与房地产有关。最终日本房价下跌了50%。据2005年日本国土交通省发表的地价统计数据，日本全国的平均地价连续14年呈下跌趋势。与1991年相比，住宅地价已经下跌了46%，基本回到了地产泡沫产生前1985年的水平；商业用地下跌了约70%，为1974年以来的最低点。以日本当今的外汇储备量对于当年1200亿美元的银行坏账是很容易弥补的，如果日本政府采取积极的财政政策，日本国内的资产价格状态就绝对不是今天这个样子，这样子低迷的背后就是成功套住了外来资本，更进一步的是日本政府以物业税更加深入地套牢在房地产上的资本而银行却以零利率使得现金形式的资本在日本境内难以得到资金回报。

与此同时日本的资本却在进军世界市场，且不说是产业进军海外和控制海外资源，就是在房地产方面也是有利益的。随着日元对美元的兑换率翻了一番，美国的高楼大厦仿佛全部以半价抛售一般。日本投资者开始抢购夏威夷的旅馆、洛杉矶的办公大楼、佛罗里达州的网球场等。仅1988年一年，日本投资者就购买了总价值达100亿美元的美国地产，这就是利用日美地产泡沫率的不同进行套现。到1991年，达到770亿美元。日本买主意识到这是一个千载难逢的好机会，纷纷购买高水准的著名建筑。最有代表性的是东京亿万富翁横井英树，他购买了伦敦郊外的泰姆公园、英国南部的朱比特山以及苏格兰久负盛名的标志性建筑——格莱乃普城堡和西班牙巴塞罗那郊区的菲尔格拉

宫殿。1991年，还以4000万美元将被视为纽约心脏与灵魂的帝国大厦收于麾下。虽然日本大量购买的美国财产又在日本的经济泡沫破裂的时候廉价抛售，但是对于这样的廉价抛售算一笔经济账：日本人在日本地价高位抛出房产取得日元来购买美国房产，那个时候的汇率是高点，到廉价抛售后以低点汇率兑换成为日元，再把他们抛售的日本房产买回来的时候，价格又有几倍的差距。日本国税厅7月1日发表2010年度全国“路线价”（所谓“路线价”，是指主要道路旁的标准住宅和建筑用地的每平方米价格。这个价格被作为确定当年因继承遗产或通过赠与获得土地时课税额度的基准，每年由国税厅进行评估）显示：东京银座五丁目的鸠居堂、四丁目的三越百货及和光百货前的地价以每平方米2320万日元(约176万元人民币)连续25年居日本首位，是名副其实的寸土寸金的“地王”。但这个价格在泡沫经济的最高峰，银座四丁目的地价是每坪（3.3平方米)1.2亿日元（按现行汇率折算为人民币700万元）。在以日本房产高价抛售、抛售得款高汇率变成美元、再循环到抛售美元资产低汇率换成日元把原来在日本的房产买回来的过程中，日本的资本是赚大钱的，虽然这些海外投资被廉价抛售的资产以美元计算是价格减半，但以日元计算就少多了，若再以日本的房产为准，日本资本在原来持有的房产上还多了很多日元现金，日本资本成功套取了日美房地产、汇率、货币不同泡沫程度的差别利益。这里还没有计算前面分析的日本通过卖地到海外建厂和卖资源的巨大利益。

事后世界公认的统计表明，日本因股市和房地产暴跌而造成的损失达6万亿美元。但是这样的损失与战争的破坏不同，金融地产的博弈是数字游戏，与实体经济对应是有赔就有赚的，在这样的过程中虽然日本的国民也有很多人进行投资产生了损失，但也有人赚到了钱，更主要的是进入日本的各种资金，因为在1985年前持有资产的是日本

人，1990年后在日本泡沫高点高价抛售资产进行海外投资的还是日本人，不要看日本的经济不好，那是日本资本外流导致的，这样的资本外流所换取的就是超过日本本土GDP的海外资产和海外产业，让日本取得了数万亿的海外资产。所以把日本的国内外控制的产业一起算账，日本的资本集团是暴赚的，日本政府的控制力是提升的，日本的泡沫政策是一条成功之路。在这个过程中当初高价卖资产给日本人再拿着钱到日本投资套利的资本是损失最大的，现在可能还被套在日本的房市、股市，他们是与日本资本博弈的失败者，不能再走日本失败的道路却真的是他们的肺腑之言。

日本之所以在各种宣传中这样的低调而且说他们是失败者，原因就是需要安慰众多在泡沫中受到损失的民众，日本总体是赚钱得利的，但是按照世界通行的二八原则，日本的大众可未必是得利的，对于国内社会的矛盾是要照顾的，日本的舆论机器是控制在资本集团的手中的，日本历来都是财阀政治的社会。更进一步的就是日本精英们乐此不疲地蛊惑中国人，而且在历史上也收到过重大的效果，就如日本把他们当年的崛起描述成为明治维新的制度优势，洗脑了大批的中国精英，在中日甲午战争期间还率领众多的日本“志士”一同颠覆中国政府，指望拿着日本的经费振兴中华。而甲午战争的真相却是西方给日本战争融资1.5亿两白银，是北洋水师造价的六、七倍，刚刚维新的日本还是个一穷二白的农业岛国，根本没有偿债能力，西方之所以这样做的目的就是要扶持日本成为有限的列强在东亚制衡中国和俄国，这完全是列强扶持的结果！因此对于日本的经济泡沫论，背后也有忽悠中国让中国犯错误的战略目的，对于其中的似是而非国人不可不察。

首先就是日本可以人为搞出高泡沫套死热钱，但是中国却未必能够实现，这里不是说中国搞不出泡沫，而是未必能够捅破泡沫长期把

资产价格压到低位。因为1940年日本的人口城市化率已达37.9%，1977年日本的城市化比例已上升至76%。按照西方其他国家的统计数据，城市化率超过75%，是人口从城市往郊区迁徙的过程，所以城市房价应该下降。日本反倒倒过来进行炒作，供需矛盾更加突出，自然会产生泡沫，在2000年日本的城市化率下降到65.2%，2005年日本的城市化率是65.8%。所以对于日本来说就算城市的房子建得再多，对住房的需求也是有限的。

在城市化率不断降低的时候，就是住房供给在不断的放大而需求在不断降低的过程，因此供需关系的差距在不断地拉大，按照供需价格原理供需曲线的均衡点就只能是不断的降低，这样供需影响下过剩的投资价值将成为历史成本。因此日本一定可以做到把资产价值长期压在低位套死国际资本。

而中国的情况却截然不同，从现在到本世纪中叶，中国城市化率将从现在的40%左右提高到75%左右，才能满足中国现代化进程的总体要求。根据国家统计局迄2008年末数据，中国城市化率已达到45.68%，比1991年提高19个百分点。中国的城市化过程导致大量人口涌入城市，只要这样的趋势不改变，供需关系就会持续紧张，并且会产生刚需，面对刚需你压低房地产的结果就是造成报复性的反弹，反而让各类资金可以方便地抄底，所以中国与日本是不同的。还有就是日本的房地产是在汇率升值下逐步开放的，中国的人民币却是在房地产开放后逐步升值的，这样的次序和时间的差别，使得进入中国或者日本的热钱在购买国内资产的成本和泡沫程度是很不同的，日本的方式决定了进来的热钱一定会落后于国内的资本，持有的成本相对要远远高于中国的情况，这样日本是热钱是高位接盘而中国恰恰是老百姓的刚需在高位接盘。

还有就是日本股指变化的背后是日本从发展中社会进入发达社

会，GDP的增长从高速增长期进入稳定增长期，GDP的增长速度大幅度放缓，这样一来就从一个成长性市场变成了一个PE市场，当然股指的估值发生了根本性的改变，而中国依旧处于高速的发展期，股市的股指估值是要带有成长预期和想象空间的，两国在这一点上是不能简单对比的。还有一点的就是日本看似富裕但是由于粮价高企妇女不工作，日本的恩格尔系数并不低；中国由于妇女工作、家庭被计划生育且粮价低廉，以北京等城市高于平均值数倍的收入享受全国平均的粮食价格，中国中心城市的家庭恩格尔系数是很低的，最明显的表现就是中国中心大城市的一般中等家庭都雇得起保姆和经常下馆子，这在日本是难以想像的。

更重要的一点是日本对于国家、民族的归属感是非常强烈的，在这样的博弈轮回中日本流入海外的资本仍旧为日本所控制，而中国却是一个众多富人向往移民外国的社会，放开了以后资本外逃压力也是巨大的。同时还不能忘记当今的国际政治经济环境已经与当年极大的不同了，当年的美苏争霸已经变成了美国主导下的全球化进程了，国际政治与经济是不能分离的，必须要认识中国现在的国际处境，因此同样的道路日本走得通但是中国就未必行得通了。

综上所述，日本所谓的金融房产泡沫是通往成功之路，通过这样的泡沫给日本带来了产业升级的资本，且日本捅破泡沫套死了海外的投机资本，但是日本的成功之路中国却未必可以完全照搬，其中有太多的似是而非的暗礁，就如古希腊唯物主义哲学家赫拉克利特的一句名言“人不能两次走进同一条河流”一样，中国需要对于自己的房产金融有一个清醒的认识，既不能被世界上“不能重蹈日本覆辙论”忽悠，也不能简单地模仿日本邯郸学步，走有中国特色的道路这句话永远不错，但是怎样的发挥特色、怎样的曲折走下去，确实需要认真思考。

第七章

房地产保卫中国

通胀主导世界财富再分配下的谋国之道

西方对付资源供给曲线的后弯是要采取武力干预的，还有金融领域的优势可以以印钞换取资源，但是此路对于中国显然不通；高速发展使中国资源对外依赖较之西方更强，因此在资源供给出现后弯的时候，中国所承受的风险也是非对称的，中国首先就会被掠夺。中国必须思考自己的道路，如缩减需求导致资源供需在后弯的下方形成低价的均衡点，是中国博弈世界和避免危机中遭受重大损失的关键。

一、资源的特殊性与危机再探底的必然性

在2011年7月13日美联储说可能推出量化宽松的时候，当晚石油等大宗商品价格暴涨，结果就是美联储主席伯南克7月14日在国会作证时，改变此前“可能采取新货币刺激政策”的提法，表示“近期不会推出新的刺激措施”。美国对于石油价格的暴涨非常敏感，此前美日等国共同向市场投放6000万桶石油战略储备，联手做低石油价格，在这里我们还要对于资源供需的特殊性进行分析，让大家看到在资源的压力下，经济危机再一次探底的必然性。

对于商品的供需曲线，我们一般都知道是价格越高供给越多，这个也是供需经济理论的基础，但是世界上有没有价格越高供给反而下降的东西呢？这个特例是有的，这样的供需曲线是反向的，但是这个反向也是有条件的，因此出现了后弯的供给曲线，在后弯的供给曲线下拐点的上方是供给随价格的升高而下降，下方是供给随价格的升高而上升。

前文提到萨缪尔逊(P.A.Samuelson)和诺德豪斯(W.D.Nordhaus)在谈到后弯的供给曲线时用的例子有两个，一个是劳动供给，一个是70年代石油危机时的石油供给。两者的相同点在于：都是随着价格上涨而先供给增加，然后随着价格的继续上涨而供给减少。后弯曲线的形成原理在于，对于劳动力而言是收入增加人们分配时间上会增加休闲娱乐的时间而减少工作时间；而对于石油则是在石油涨价和美元下跌印钞的预期下，谁也不愿意多卖石油而持有美元，资源国家要出售石油的原因是他需要美元还债和外汇平衡，只要石油收入能够平衡，他们就不会出售更多的石油，因此对于石油的供给是销售额的问题不是销

售量的问题，在价格提高的时候出售更少的石油就可以达到国家需要的销售额，因此供给的石油会更少。现在世界的资源市场不仅仅是石油，其他资源产品也出现类似于石油的情况，对于经济发展的二次探底压力巨大。

对于后弯的供给曲线，需求曲线可能会与之交叉两次，也就是能够形成两个均衡点，一个是高油价的均衡点，另外一个是低油价的均衡点，对于经济的发展石油需求不断走高的时候，由于需求巨大而供给却不能通过价格增加而提高，已经不是原来供给可以随着价格增加迅速满足高价需求的传统情况，新的均衡点形成是不易的，供需曲线可能出现走势接近或重合，均衡点不稳定的情况下，传统微观经济学里面要求的市场出清的基本假设不存在，此时甚至也可能形不成均衡点，在这样的情况下就是价格不断涨上去也得不到足够的石油，这样的结果就是以供需关系为基础的市场经济体系的崩溃。在当今金融衍生品发达和石油与货币美元直接挂钩的情况下，以石油等大宗商品和证券构建的金融衍生品体系就必然会出现坍塌，这就是08年金融危机的形成原因之一。

2008年的金融危机中石油的暴涨暴跌就非常的引人注目，中国的航空公司等在石油产品的套期保值上损失巨大，但实际上如果对于石油的后弯曲线有所研究的话，通过简单的金融工程学就可以计算在后弯曲线下是形成了不同的均衡点，在油价147美元的高位以上由于需求增加而供给不能随价格的增加而增加来满足需求，因此与需求形不成供需曲线的均衡点必然造成系统的崩溃，市场将大幅度向下到后弯的下方去形成新的均衡点，这也就是油价能够下跌到36美金的原因，因此对于石油后弯曲线的研究非常重要，但是对于西方经济大家发现的供给曲线特例却被有些人在公开场合选择性的失明，但是他们给中国企业制作套保产品的时候，我内心确信是有人明确知道的。

在油价高涨下从俄罗斯的增产后出口降低来看，现在世界的石油和其他大宗商品的供给又出现了后弯的拐点，而中国等新兴市场国家的复苏好于预期，中国的经济今年上半年同比增长9.6%，石油等大宗商品的需求继续增长，与欧佩克的限产不放松和俄罗斯的出口降低相对应，新的能源压力非常巨大，中国的发展必然变成是为高的资源价格所奴役，在以后越来越高的能源价格下，制造业为主的国家是要被资源国家资源食利越来越厉害的，这样的结果必然是经济发展受制于资源暴涨而轰然倒下，因此资源问题不解决，在资源供给的后弯下08年那样的系统性崩溃会必然发生，这也是经济会二次探底的最大的原因之一。

2011年6月份以来美日等国抛售6000万桶石油储备打压石油价格，就是要改变石油供给曲线后弯的状态，从目前的市场走向来看非常不乐观，欧佩克也扬言报复，对于第二轮原油储备释放德国等国也有分歧，世界的资源供给曲线通过后弯拐点进入涨价而供给减少的趋势难以逆转，这资源供给的高价萎缩，实际上已经勒紧了经济发展的缰绳，经济在复苏的初期就被资源勒紧的结果，只能是再一次走向衰退让资源低价释放，世界经济的再度探底就如2008年石油创天价后的金融危机一样，还要有二次探底深度调整的需求，这是资源供给特殊性导致的必然性。

二、资源与劳动的定价博弈

前面提到石油等资源的后弯的供给曲线，实际上劳动力的供给曲线也是后弯的，这样的趋同不是一个偶然的现象。

世界上千差万别的所有供给曲线，如果扣除了劳动因素在其中造成的影响，都会变成资源的供给曲线，而对于这个曲线如果扣除了资

源的影响，则会变成劳动的供给曲线，这个世界的价值是由资源和劳动共同确定的，以前的价值论仅仅涉及劳动没有资源的基础是当年的能量守恒和质量守恒，人们认为守恒的东西只有转化没有增减因此不计算价值，而后来发现的科学规律显示熵只能增加，能够利用的物质和能量是不断减少的，因此资源的价值不能忽略，而当年以金本位为货币基础的时候，黄金即是资源等价物也是劳动等价物，也就是既需要艰苦的淘金劳动也必须有金矿，现在的信用货币体系下货币是国家托管凭证脱离了资源，因此资源的影响和效用是必须另外考虑的。

对于同样的供给曲线的后弯，在资源价格高涨的时候，劳动力就不得不拼命地劳动以取得生存所必需的资源，也就是说为了生存，价格越低反而劳动力供给越大，因为他必须艰苦劳动而吃饱饭，但是资源占有者却可以因为劳动者所提供的劳务服务更多，已经满足了自己的需要而更少的卖给劳动者资源，让劳动者更多的劳动。对于这样的情况在历史上就是地主对于贫农的残酷剥削，由于土地资源的紧张，贫农必须提供更多的劳动来吃饱肚子，而由于贫农会更拼命的干活，地主就可以雇佣更少的长工或者要求更高的地租，马克思所谓的占有生产资料进行剥削，这个生产资料无论是土地还是矿山或者工具，实际上就是资源！我们再以现在的实例来看，中国的工人在血汗工厂里面辛苦劳动，所得极其有限但是还是必须如此的原因就是不这样就不够生存，但是西方人却可以使用你生产的产品赚取大钱，原因也就是市场资源、技术资源等在他人手中。

但是这个世界就真的只有资源和生产资料盘剥劳动者吗？问题的答案显然是否定的！对于我国的稀土，西方就说是初级产品所以不值钱，但是他们的铁矿石就是资源要连年涨价！再回望历史，很多人说中国当年是手工业比不上西方的大机器，但是西方卖给我们的纺织产品是怎样来的呢？他们是依靠圈地养羊来实现的，机器的效率再高，

养羊的牧业生产率也不会高于中国的农业，毛纺产品其效率被制约的关键环节不是机器纺织而是养羊，他们的养羊的效率可以进行圈地运动在当地把农民全部赶出来，牧业的效率要高于农业你相信吗？事实的背后是其工资水平的天壤之别，中国到美国的华工苦力当时的月工资可以在国内购买10亩以上的良田，他们只要回国就是中国的“金山伯”，在200年前中外的工资差别比现在还要大！他们以如此高的劳动力价格在换取中国的廉价资源，在供需曲线上我们的资源是出于后弯的下方，而他们的资源是上方，就如前些年中国的稀土企业要生存，就不得不拼命多挖稀土，而稀土挖得越多则价格越低，形成了恶性循环！

因此劳动力价格和资源价格实际上是一个此消彼长的过程，资源在供给曲线后弯上方的时候则是劳动力被剥削，劳动者不得不更多的劳动取得生存资源，而你劳动的越多反而资源释放的越少；反过来，劳动在供给曲线上方的时候，也就是现在的西方社会，工资福利越高则人们越不愿意工作，甚至是选择失业来领取福利，这个时候的资源反而是被打压在供给曲线的下方，你不得不提供更多的资源来取得足够的西方货币，中国的外贸出口就是目前这样的情况，此时中国的廉价劳动力是人力资源，在中国外汇储备持续高涨超过3万亿美元的时候，这样的经济模式是不是应当改变呢？

这样的资源和劳动的博弈，不仅仅发生于国际，也发生于中国的国内，我们现在的制造业在萎缩，组织劳动生产的实业赚钱有限，反而是持有资源的开矿和房地产的人赚钱多，大量的投资涌入了资源领域，与此同时由于资源价格的上涨而产品价格的难涨，企业不得不压缩人力成本，老百姓的收入被压低，老百姓的怨气也带来了诸多社会问题。中国现在也到了一个调整的周期，需要把中国的强势的劳动力优势在定价上发挥出力量来。

所以要认清资源与劳动力之间此消彼长的关系，认清其中的博弈

规律和中国的长项在于劳动力丰富，要在当前我国的经济活动中劳动力的所得不过于被资源占有者食利，要逐步引导才是当前政策的主要方向，改变现在的资源食利局面必然是一个巨大的产业结构和经济结构的调整，必须控制需求让资源释放，这个过程只有在经济着陆的过程中实现，所以我们需要受控的着陆，所要控制的方向就是要让资源价格下来让劳动力价格起来，这与西方的经济危机可能是相反的，西方是危机后失业率上升让劳动力的价格下来，中国经济的崛起的结果必然需要让自己的国民在劳动力后弯曲线的上方，让人民幸福，收入提高，西方却是人民过于享用福利而努力工作不足，这样的世界不均衡也是要在危机当中进行调整的。

而透过供给曲线后弯的视角来看中国的房地产，就会一阵见血地看到问题的实质。中国用全球7%的土地，养活了全球1/5的人口，但代价是消耗了全球35%的氮肥和70%左右的可用水资源。“粮食连续七年丰收”的背后，是2–3倍于欧美的花费和农药使用量，数倍于传统种子的工业种子。更关键的问题是，中国一直宣布守住了18亿亩耕地红线，但我们根据历史数据追溯推算的结果却似乎与此结论有出入。也就是说，中国的真实情况是劳动生产率停滞不前，资源消耗透支接近极限。目前全球每年粮食的正常贸易量为2.2亿吨至2.3亿吨， 纵使中国将这些粮食全部购买下来也只能满足我国粮食需求的45%。2010年我国粮食进口量约为3700万吨，已占当时世界粮食贸易量的1/6左右。目前中国已成为美国第一大粮食出口市场。

于是粮食问题，进一步讲农业用地的红线问题已经成为决定国家民族命运的根本战略问题。由此得出的合理推论就是：中国的城市化和工业化用地不可能再去占用农业用地，只能搞旧城改造的拆迁，于是现有城市和工业用地就变成一种稀缺资源盘踞在供给曲线后弯的制高点上，拆迁费用只能越来越高，由此房价在如此刚性支撑之下也只

能水涨船高。

资料：劳动供给曲线后弯的意义

参见图1和图2，横轴H为闲暇，纵轴Y为收入，E为初始状态点。当劳动价格工资为W0时，可以得到相应的预算线EK0，与U0相切于A。当价格上升到W1，W2时，相应的预算线EK1，EK2分别与U1，U2相切于B，C点。每一个切点都对应着一个最优闲暇量H0, H1, H2。相应的劳动供给量分别为(16-H0)，(16-H1)，(16-H2)。于是可得劳动供给曲线上三个点A, B, C。连接A, B, C得价格扩展线PEP, 连接A, B, C得劳动供给曲线S。

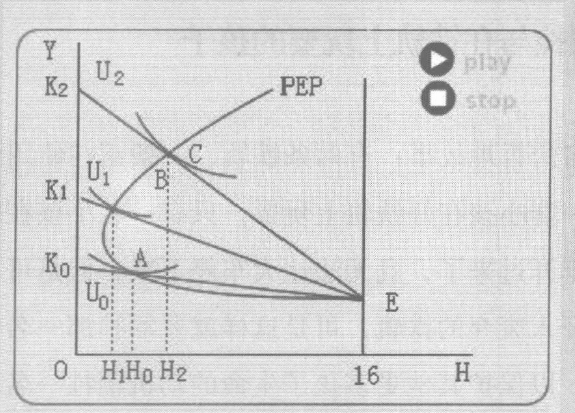


图7–1　时间资源在闲暇和劳动供给之间的分配

劳动供给曲线是向后弯的，当W较低时，随着W的上升，消费者将减少闲暇，增加劳动供给，劳动供给曲线向右上方倾斜；当工资涨到W1时，劳动供给量达最 大。继续增加工资，劳动供给量不增加反而减少，劳动供给量从W1处起开始向后弯曲。

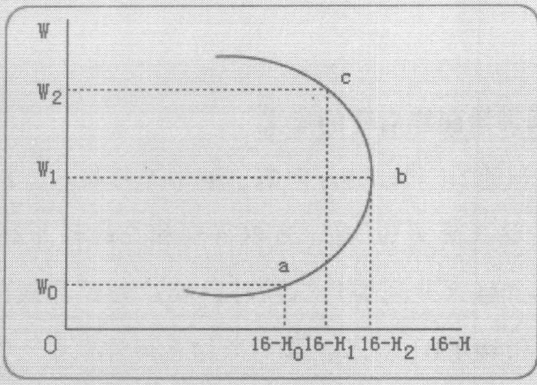


图7-2 消费者的劳动供给曲线

三、宏观调控与在铁轨上玩耍的孩子

有个著名的哲理故事：有两条铁轨，一条正在使用而另外的一条是废弃的，一群小孩在好铁轨上玩耍，只有一名小孩在废弃铁轨上玩耍，此时火车开过来了，且无法让火车停下来，但是可以搬动铁轨的道岔让火车开入废弃的铁轨，可是这样就要牺牲那一名在废弃铁轨上玩耍的小孩。以保护其他更多孩子生命的动机牺牲一名玩耍的小孩，似乎是很可以理解的，但问题是果真如此吗？

首先就是那名唯一做出正确决定在安全地方玩耍的孩子，反而要遭受厄运，做了错事由于人多反而无事了，为了保护错误的人牺牲正确的人，这本身就不公平。因此很多打着为了广大人民群众利益的幌子侵犯他人合法权益的事情，是否就真的合理合法？这样的方式要是成为规则，就没有人坚持正确，所有人都会随大流，社会进入平庸化。

再进一步看，那些在好铁轨上玩耍的孩子，应当知道会有火车来，时刻会有火车来进行躲避的准备，即使是火车驶来也会尽力跑

开，所受到伤害的可能性是有限的，而对于在废弃的铁轨上玩耍的孩子却不会想到还会有火车开来，突然让火车开过去的话他一点都没有准备，受到伤害的可能性就极大了。环境状态的不同，也是必须要考虑的因素，孩子多的地方肯定好玩，但是另外的孩子不去的原因就是恐惧火车将会随时出现。如果这种行为成为惯例，导致做出正确决策的孩子还要与其他孩子一样担惊受怕，那么有谁会坚持走正确的道路？为了保护很多垄断势力的既得利益而扼杀创新的新生力量，其危害不类似于此吗？其结果必定导致企业没有长远战略，因为他们正确的长远战略要为错误的既得利益让路受损。

最后更重要的是火车上还有乘客，废弃的轨道肯定是不安全的，把火车引入废弃的轨道是对于乘客安全的不负责任，最后就是为了几个孩子的危险可能性，牺牲了一名孩子并且把一车乘客引入了实际的危险。很多中国式的调控就是如此，这些乘客就相当于老百姓或者中国经济，为了那些做出错误决定的孩子的“巨大”利益，结果是让更多的人不安全，调控的结果经常是走入非正常轨道让老百姓买单。

因此不干预是最好的方式，火车开在正常的轨道上乘客很安全，一群在铁轨上玩耍的孩子看到火车来了会自己躲开，而做出正确选择的在废弃轨道上玩耍的孩子可以玩得更好不受影响。这就是市场经济自动运行自我调节的真谛，但是我国市场调控就总是号称为了保护更多人的利益，这多数人是不懂事在铁轨上玩耍的孩子们，而对于知道在安全地方上玩耍的精英却被牺牲了，为了某些不懂事的孩子们的利益把铁轨导向废弃的车道，让整个经济和全社会的老百姓承受风险，但是如此行事的冲动却难以得到有效的制止，就如貌似善良的人们看到故事中的险情会忍不住搬动火车道岔一样，主政者们也会有这样的冲动，而搬动道岔的人变成了见义勇为的英雄，被牺牲的孩子和乘客却不会被提及，事情发生后留给人们的印象就是这些英雄为了众多孩

子的生命敢于牺牲、敢于承担责任的之类等等说法，溢美之词不胜言表，但是很多事情的表象和实质是有巨大的不同的。

中国的房地产调控便是如此。货币政策制定者们抱着美好的理想，想当然地认为用各种收缩流动性的手段就可以把游资热钱投机资本挤出楼市，殊不知在流动性不均衡和资源供给曲线后弯效应的双重作用下，只会将这些投机资本更多地导入这片价值洼地。

2010年美国私募股权投资巨头黑石集团(Blackstone)同香港大型地产商鹰君集团达成协议，黑石集团同意向香港鹰君提供资金支持以合作开发鹰君2009年在大连所取得的土地，来建造豪华酒店和高档公寓。经不完全统计，包括摩根斯坦利、高盛、麦格理、瑞银、美林、华平投资、软银亚洲、凯雷投资、凯德置地等众多国际投资公司均以不同形式进入国内房地产业。外资借调控抄底中国房市，给中国的房市泡沫论和房市调控带来了新的课题与思考，中国政府明明是在大力调控楼市，房价眼看着要跌，那么为什么这些海外资本巨头削尖脑袋也要逆势钻进中国房地产呢？

此外由于我们的房地产调控，使得房地产的民间融资利率不断的攀升，已经超过月息5%，这样的月息复利驴打滚的方式下年息将超过100%，给各种高利贷资金莫大的诱惑，外资也不例外。很多人说高利贷在中国违法，违法的事情对于法制观念特别强的外资是不干的，但是这些外资的打法都是很“高明”的，他们以合法的形式放贷，一种方式是以假购房来实现的，也就是低价购买房屋但是合同中有可以高价退房或者开发商回购的条款，另外就是以股权质押或者投资承包回购的方式进行，这样我们的监管部门所能够看到的就是外资买房或者投资开发企业。而且对于假购房这样的方式，外资由于是以买房人的身份出现，其资金安全性高，在开发商破产清盘的时候还可以最先得到保护，资金的安全性比银行贷款还有保障；而如果是股权质押或者

投资回购，由于质押的价值很低，真的出现风险则可以变假为真，极其廉价的控制占有开发企业，外商这样操作的结果就是采取假购房使得我们调控所希望的让老百姓买到便宜房的设想落空，而采取股权质押或者回购的方式，则使得中国经济的支柱产业被外资所控制。

问题是开发商为什么宁可忍受高利贷的盘剥也不低价卖房呢？我们采取的调控政策的一个手段就是收紧开发商资金让他们低价售房，但是在这种直线条的思维在市场博弈下显得极其幼稚和苍白，因为只要房子价格低，马上各种关系就会找过来要留房，他们要开发商留房是不给钱的，直到房子涨价卖出后再给钱，如果再跌价他们就不要了。开发一个项目要盖几百个图章，每一个盖章的人都要求开发商留房，开发商所有的房子都被留下还拿不到钱，而留房不属于索贿受贿。即使是开发商完全合理合法的事情，各衙门口子拖一阵子不办，开发商就难以按期交房从而造成巨大损失，而这样的不作为是很难被问责的。因此开发上降价售房也拿不到足够的现金只有求助高利贷。

然而高利贷极大地挤压了房地产降价的空间。看似房价增长很快，但是以3%月息的高利贷计算，两年的利息就要超过100%，如果是5%以上的利息滚息的话两年就是400%，这些利息负担远超过房价的增长，表面上看房价暴涨的楼盘背后却经常是开发商赔本、高利贷暴赚，因此在不断调控和房价不断上涨的背景下，开发商降价的寥寥无几，而被逼得股东内讧和卷款出逃的比比皆是。降价会让开发商血本无归，如果还不起高利贷被黑社会潜规则是受不了的，因此即使是犯罪判刑也比得罪高利贷黑社会好，所以开发商会选择卷款逃跑。调控的结果不是降价而是烂尾。

据《新京报》2011年10月8日报道，自2011年4月以来，温州中小企业主“跑路”事件不时见诸报端。有媒体报道称，因资金链断裂而“跑路”甚至跳楼的温州企业主仅9月以来就高达25人，加上小微企

业，跑路、停工和倒闭的企业远不止上述数字。而在另一个民间借贷的重灾区内蒙鄂尔多斯，借贷危机已经导致当地房地产老板一个自杀一个外逃。中国的书斋“专家”们天真地认为楼市调控以后，房价会下降很多，但现在的走势与笔者当时预计的一样，调控后不是降价，是烂尾，是崩盘越来越多。现在一些老板自杀、逃跑，如果能降价，能好好的过，他一定不会选择死亡，一定不会死绷着不降价，连命都不要了。原来高利贷的存在导致房地产看着价格高，看着利润高，而实际上已经没有降价的空间，利润实际上已经被高利贷拿走了，再让降价，结果就是崩盘、自杀、逃跑。所以现在中国已经遇到了一个调控的难局。调控矛头对准了开发商，实际上不是很准确，应该是对准高利贷者，把高利贷者的非法利益降下来，那么楼市才有可能降价，否则一定是价钱降不下来，反而是楼市崩盘了，老百姓不但将来买不到便宜房，而且更可能是买房以后烂尾了，钱扔到了水里。

而在外资高利贷背后更关键的问题就是我们的房地产是否真的有泡沫，高利贷的渔利再成功如果是建筑在房地产的泡沫基础上也只能是空中楼阁，别看外资专家们大谈中国楼市的泡沫问题但是他们的投资行动却南辕北辙，他们表里不一的背后就需要我们对楼市泡沫论进行反思，反思的结果只有一个就是我们的楼市泡沫是一个伪命题！原因就是中国房价上涨的速度并没有脱离GDP的增速和居民储蓄存款的增速，经济高速发展房价没有相应的增长反而是不正常的，更进一步的是我们的调控已经极大的压缩了产业的空间，因为拆迁费用的涨幅远远高于房价，例如北京东城区的拆迁款从每平米不到1万涨到20万，而房价只从1万涨到5万，开发商的利润泡沫已经被挤出得很干净了，所以外资高利贷者和本土游资敢于穷凶极恶地渔利房地产。我们的调控没有降低房价却加大了高利贷渔利的空间并诱使外资热钱卷入其中，政策制定应当多考虑非合作博弈经济学中囚徒困境下的纳什均衡的因素。

但是为什么房地产成为社会矛盾的焦点呢？老百姓买不起房的真实原因是收入没有随着经济发展和GDP的增加而增加，甚至老百姓的收入扣除通胀因素在下降。如果我们也能够让老百姓收入与房价同步的增加，那么老百姓的相对购房负担就没有加重，老百姓就能够买得起房子，因此老百姓住房所引发的社会矛盾不是房地产的泡沫而是收入分配的不公，背后深层次的原因是贫富分化、分配不公、老百姓收入没有随经济发展而增加。只抓表象忽略本质的干涉市场必然导致市场扭曲并进而给外资以渔利的机会，黑石等海外资本的行为已经证实了这一点。在中国进入社会转型的新阶段，我们应当透过房价的表象抓住本质，改革和调整社会分配机制已经到了刻不容缓的地步。而我们如果不抓住分配不公的关键而在房价问题上缘木求鱼，其结果就是造成外资、高利贷等等的渔利，人为推高成本，在房价的渔利和食利过程中造成社会分配更大的不公。

四、步入辉煌：受控着陆走向新周期

美国量化宽松对于中国的冲击不仅仅是美元的流入，更在于资源和大宗商品的影响，在美元印钞的时候大宗商品也涨成了天价，这些大宗商品在美元结算下的涨价相对于中国以美元计价的出口商品的价格稳定和中国的防通胀，使得资源国家在出口同样多资源的情况下就可以得到更多的制造品，它们也是美国印钞的获利者，而且这样的做法还使得资源供给曲线发生了后弯，产生了前面所论述的资源特殊性。美国等国越是宽松，资源国家越是希望尽可能多地拿住资源，印钞的程度还促使供给曲线的后弯程度出现变化和后弯拐点的提早到来。与此同时，外来的美元流动性进入到中国的刚需和资源产业，在通胀预期下资源的涨幅巨大引发了投机性、恐吓性和避险性的需求和

资源持有者的惜售，也促生了中国的资源食利，开发商和矿老板早已经成为国内黑恶商业势力的代名词，这背后就是土地资源和矿产资源的食利，使得中国的产业需求得不到满足、实业发展受到限制而出现经济泡沫。

世界大宗商品的高价，很多就是中国经济向好的预期导致的，他们是要在中国经济发展的时候卖高价的，例如：俄罗斯财长库德林(Alexei Kudrin)最近公布的财政方案基于石油价格将多年维持高位这一假设，库德林的预算显示明年石油价格须达到每桶125美元预算才能实现平衡。只是在将原油价格预期从之前的每桶70多美元上调至90多美元之后，库尔德才勉强将未来3年的预算赤字控制在GDP的3%以下。即便提高对原油价格的预期，库德林的财政战略仍放弃此前到2015年实现预算平衡的目标。除去占税入半壁江山的能源收入，俄罗斯预算赤字将超过GDP的10%。这些资源持有者和世界的资源投机者投机囤积的理由就是中国的经济发展，要中国经济发展的高需求为他们的囤积高价卖单，如果这样的趋势不断持续，中国的发展成果将被他们食利。因此如果中国的经济着陆，原油价格必然暴跌，对于这些拿资源卡中国脖子的国家就是灾难。惠誉(Fitch Ratings)驻伦敦主权分析师帕克(Edward Parker)认为俄罗斯财长库德林的预算战略是一个倒退，俄罗斯的最大风险仍在于原油价格的持续暴跌。石油暴跌的结果反而是产油国为了生存会出售更多的石油，因此让中国的经济受控着陆，要按照中央的精神控制通胀，让资源价格降低使中国突破资源瓶颈是关键。

对于西方发达国家，在石油供给出现后弯以后，采取的对策就是战争，美国打伊拉克最大的利益就是石油，其最主要的利益还不是体现在价格上，而是体现在供给上，伊拉克战争的直接结果是伊拉克成为了欧佩克成员中唯一一个不受欧佩克产量限制的国家，2011年后的中东危机，中东石油国家的强权人物被颠覆，西方进攻了利比亚，利

比亚也是欧佩克的重要成员国，在利比亚内乱中中国在利比亚的投资损失惨重，美国还在政治上紧密控制了沙特，沙特早已是世界第一石油大国，现在世界石油最丰富的沙特、伊拉克等均在美国控制之下。

西方对付石油供给曲线的后弯是要采取武力干预的，但是此路对于中国显然是走不通的；与此同时西方还有金融领域的优势可以以印钞换取资源，中国石油对外依赖很强，同时中国经济高速发展还比发达国家更依赖石油以外的其他资源，因此在石油供给出现后弯的时候，中国与世界发达国家所承受的风险也是非对称的，在这样的后弯模式当中，中国首先会被掠夺。中国必须思考自己的道路，虽然中国无力也无意以武力干预世界，却可以控制自己的需求，如何让需求下来导致资源的供需在后弯的下方形成低价的均衡点，这才是中国博弈世界和避免危机中遭受重大损失的关键。

中国目前肯定没有能力计划和调控全球，中国要做的就是顺应全球的趋势，对于必将发生的事情，如果能够把握方向主动迎合，经常能起到非常好的效果。“文革”期间批斗侯宝林，造反派喊打倒侯宝林，结果侯大师自己拿出高帽子一下子倒在了台上，搞得会场哄堂大笑反而斗不下去了，现在中国选择时机自己倒下主动调整，也未尝不是一个很好的时机，中国的倒下将使美联储的量化宽松难以向中国等地输出流动性，反而热钱等撤离中国导致过剩的流动性回流美国引发美国通胀，热钱在中国经济着陆的情况下也不可能取得高价和汇率所得，同时中国会在回流中顺理成章地降低畸形的外汇储备和抛售美国国债，这些都是让美国难以承受的，这必将刺破全球的美元泡沫，同时没有了中国廉价商品，欧洲的主权债务危机也将深化，这样的危机当中有利于中国崛起和调整自己在世界中的位置。

一个经济周期就是资源和定价强弱势力的循环，受控着陆不是硬着陆，是在国家管理部门的控制之下进行的人为的经济发展方向性

调整，受控着陆和不得已倒下的硬着陆不同之处就在于：经济体内资源和劳动的定价博弈当中，是资源价格不断上涨并且形成后弯供给下降，资源食利不断掠夺挤暴了产业，还是主动调整挤暴了资源投机者，让资源方不得不低价抛售资源。这是有根本差别的，但是西方有意忽视这样的差别，并且渲染中国的硬着陆和做空中国，实际上他们是受不了中国真的进行受控着陆的调整的，中国以当前无法得到替代的世界工厂地位之下进行调整，必然是要将通胀的恶果让宽松印钞者和资源食利者自食其果的。

当前中国的受控着陆就是要把中国的经济调整到劳动力的供给曲线在后弯的上方而资源在后弯的下方，改变目前的资源食利状态，药还在于强力提高工资，在高工资下实现产业的调整和产业的升级，使得资源方换取我们的劳动力产品时不得不支付更多的资源，使得印钞方的货币购买力更快下降自食通胀恶果，中国开始1994年经济调整以来新一轮老百姓收入增长的周期。

中国在受控着陆方面是有成功经验的，在1993年后的中国实际上就搞过一次受控着陆，让中国过热的房地产等产业进入了调整期，当年那次调整前，中国大学生只有200块工资，北京万通新世界项目售价高达3000–4600美元（那时1美元可以黑市换10块人民币）的定价无疑是比现在房价更恐怖的价格，但是这个项目顺利销售一空，此时伴随着经济着陆调整，老百姓的收入进入了快速的增长，到98年的时候大学生的毕业工资就要2000块了，虽然CPI高涨但是房价平稳、收入增长10倍，老百姓生活质量提高，原来想都不敢想的房子买得起了，随后中国甚至发生了通缩。这期间中国的利率大幅度下降，房价平稳，老百姓收入快速增长，最高超过20%的CPI成为了历史，以此预先的调整使得中国成功躲过了98年的亚洲金融风暴，促成了经济大发展，使得中国成为世界工厂，回望当时的调整和经济着陆，中国的经济增长速

度并不低，这样的受控着陆是磨刀不误砍柴工的。而现在在外来压力下我们不断紧缩，利率不断升高，民间利率达到骇人听闻的地步，经济发展被严重盘剥，因此此时的中国急需又一次主动调整。

这个调整就是要增加老百姓的收入，改变老百姓收入在GDP当中的比例持续减少的局面，老百姓的收入在国民收入中的比例下降的背后就是资源持有者的得利不断增加，这样的情况已经持续多年到了难以为继的地步，这个调整必然会是一个经济着陆的过程，因为工资的上涨会让很多血汗工厂难以为继，会出现血汗工厂的倒闭潮，但是中国的崛起绝对不是依靠血汗工厂能够实现的，血汗工厂是中国发达的障碍，只有让老百姓富裕了，处于劳动力供给曲线的后弯上方，中国才有资格跻身发达国家之列。

现在问题的焦点就是中国的受控着陆与美国的量化宽松之间的角力。美国推出量化宽松是要看其货币流向和政治博弈的，而资源的供给会随着价格上涨而减少这样的反常情况必然导致危机二次探底，在危机中是资源与劳动力定价的博弈，美国的量化宽松也是金融资源力量的体现，中国如果能够受控着陆打破资源食利的盘剥，让劳动力的价格上涨，中国将进入新的发展黄金时期。

五、房地产：中国争夺世界资源的吸星大法

一个国家走向发达，最关键的就是社会财富的积累，这样的财富积累的需求才是中国崛起所最需要的，而房子的建造既满足人们提高居住水平的需求也体现了财富积累的需要，恰恰是现阶段中国最需要的事情，同时人们在解决温饱以后，最迫切的需求就是解决居住条件，这也是社会收入水平发展到当今的趋势，当前老百姓支出最大的方面就是住房的支出，以中国的人口众多，住房肯定是可预见的未来

内中国最大的需求。

房地产涨价的内在涵义在房屋的大规模建设时期和房屋建设过后的时期是截然不同的。在房屋建成以后的房屋涨价，是资产占有者的渔利过程，而在房屋的建设期，则是资源涌入形成社会财富积累的过程，背后是来自于相关建设和投资的价值转化。

西方大力唱空中国房价的背后是中国高房价所带动的大量资源流入抬高了资源的价格，造成世界资源再分配的压力。中国地产的发展吸引全球大量资源流入，如印度、巴西、澳洲的铁矿石，俄罗斯的能源、有色金属等，所以他们大肆炒作金砖四国中发展最好的中国的房地产是泡沫，但是对于比中国房价高得多的俄罗斯、印度、巴西等国却语焉不详。西方各国房价低廉的背后是西方人口减少、人口乡村化和工业外包化导致的资本、资源、财富从房地产领域的长期流出，而中国房地产被妖魔化的背后，却是房子、基建等等都建设在中国，即使土地财政也是肉烂在锅里，外国人是最难分杯羹的，而他们鼓励国人的奢侈品、医疗保障（药品要进口或使用外国专利）、汽车等却是西方最好吃肉的领域。所以外资一边抹黑打压，一边想方设法进入这一领域，力图分一杯羹，更重要的是房地产建设全部形成社会财富的积累，而汽车、医疗等等是要消耗社会财富的，将来国力的竞争不是GDP的增量而是社会财富的总量。

中国房地产的发展，每一个老百姓住房消费的过程，也是这个国家财富积累的过程，在住房上消费是所有的消费当中最能够形成社会财富积累的，其他消费是财富被使用和消耗的过程，即使房价里面大部分是地价，但是这些地价的来源很大部分是投资各种基础配套设施转化的，体现了投资基础设施的价值，也是老百姓消费“铁公基”建设的一种方式。

发展离不开资源，资源的瓶颈一直是中国发展的重大枷锁，20世

纪80年代末中国的通胀就是资源紧缺所造成的，而当今中国的经济大发展，资源的紧缺尤其是能源的紧缺更是中国可持续发展的最大拦路虎。据英国石油公司2010世界能源统计评论，2009年石油消费量统计中，中国由2001年第3位上升至2002~2009年第2位，由2002年2.457亿吨、2003年2.672亿吨、2004年3.086亿吨、2005年3.273亿吨、2006年3.63亿吨、2007年3.88亿吨、2008年3.902亿吨增加到2009年4.046亿吨。我国海关总署的数据，2009年原油进口量达到2.038亿吨，每天大约410万桶，净购买量达到1.987亿吨。2010年出现新世纪以来第二个增速超过两位数的年份，全年石油表观消费量估计达4.55亿吨，比上年增加4700万吨左右，增长11.4%；同时2010年我国石油进口量大幅增长，原油净进口量首次突破2亿吨，对外依存度超过55%。中国的资源压力越来越大，上世纪还可以出口几千万吨石油，到今天每年进口2亿吨石油，石油对外依存度达到50%以上，这2.5亿吨左右的差距从哪里来补偿呢？

答案是苏联解体，解体后的前苏联国家出口石油极大满足了中国的石油缺口。俄罗斯2009年石油产量超过沙特阿拉伯，成为世界最大产油国。俄罗斯联邦海关局公布的数据显示，2010年俄石油出口量为2.339亿吨，出口收入达到1290.255亿美元，较2008年分别增长3.5%和38%，其中，对非独联体国家出口2.239亿吨，同比增长6.2%；对独联体国家出口998.7万吨，同比下降33.2%。2010年俄天然气出口收入也明显上升。据俄海关统计，全年俄天然气出口收入达到435.33亿美元，比2009年增长10.5%；天然气出口量为1527亿立方米，同比增长1.3%。俄罗斯出口的石油数量再加上其他独联体国家的石油出口，这个对于世界市场的石油增量供给，恰恰是中国崛起所需要的石油数量！如果苏联不解体，俄国人是不会向世界如此大规模地出口资源的，虽然这些石油卖到中国的只不过是小部分，但是没有俄罗斯石油红利，世界油

价肯定要飙升，想一下当年份额远不如俄罗斯的中东国家动荡所造成的石油危机中涨价多少就可以知道了，更何况有欧佩克的限产配额，中国在此框架下没有历史分配的石油配额，还要高价买配额，结果必定是进口的石油价格远远高于世界市场公开油价。

20世纪80年代中国每年有1/4的原油用于出口，小平同志还专门提出过“石油换外汇”的说法，1993年以前外汇的主要来源是靠输出石油换来的。1991年开始，随着国民经济的持续快速发展，石油消费量也进入快速增长阶段。这就是中国经济快速发展的时期，这个时期由于苏联解体，前苏联的资源得到快速的释放，中俄贸易的结果大量资源流入，这些资源的涌入解决了中国经济发展中的资源瓶颈问题，让中国的各种资产价格下降甚至有了通缩的压力，房价在20世纪90年代末期也是稳定降价的趋势，前苏联的资源输入使得中国经济在这20年中得到长期稳定的可持续发展，伴随着经济的发展，中国的基础建设和房地产业快速发展起来，中国的资源财富大量积累。房地产的发展，是与国家基础建设配套分不开的，更与资源的消耗分不开，中国的房子从最基础的沙石、铁矿等变成住房，是需要大量的能源和资源的支持的，也需要经济发展为基础，所有这些与中国得到前苏联解体后释放的稳定的资源供应是分不开的，但是前苏联资源输入世界市场的规模在2000年以后增长放缓，最近更有出现拐点的迹象，中国的资源瓶颈再度紧张，资源的涨价再一次给中国带来通胀和房地产涨价的压力，房价问题同时是资源紧缺所带来的涨价导致的，中国土地紧缺、耕地红线和世界大宗商品涨价都是中国房价上涨的动力和成本支撑，房地产业的崛起与苏联的解体带来的中国经济繁荣是分不开的，中国经济发展以后住房等需求大增而供给受到资源的限制，按照供需关系决定了价格的趋势，而中国房价长期降价的前提也是资源紧缺得到缓解，因此房价人为炒作造成的短期问题可以解决，但长期的趋势

是难以改变的。

因此中国的经济发展和房地产发展及其价格的趋势，都是与世界的资源供应和资源价格分不开的，在全球化的今天中国的房地产问题实际上是世界大棋局中的一个眼，因此对于中国的房价问题需要系统全面地考虑而不是简单的头痛医头脚痛医脚，必须在全球的高度从国家的资源战略、金融战略进行全局考虑通盘布局。

六、笨鸟先飞的战国策：以中国对于印度的先发资源优势为例

中国对于印度的优势，很大程度上是资源的先发优势，再加上中国独特的土地政策，导致中国先于印度开始了国家基础建设的高潮并启动了土地经济的车轮，带动了中国经济的快速发展。

对比日本与中国就可以理解这样的先发优势，日本之所以先于中国半个世纪实现工业化，除了教育文化制度优于中国外，还有一个关键的因素就是资源战略。对于教育文化制度而言，中国和印度相比不占优势，印度的教育基础比中国还好，中国的优势的就是利用先发优势在资源上占据先机。美国和欧盟等发达国家控制和消费了世界大部分的资源，实际上留给世界公开市场上流通的资源是有限的，中国的崛起已经造成世界资源的紧缺和大宗商品的暴涨，如果印度再崛起，资源紧缺就会更加加剧，资源的价格就更加高昂，因此中国对于印度的先发优势就是可以先发展先购买和先控制资源，先购买的资源价格会比以后经济发达的情况下低很多。

美国崛起的实质是当时（1900）美国近8000万人口要加入到全球工业化人口中来。当时全球老牌工业化人群也就差不多8000万。美国的崛起是20世纪最重大的历史事件，是一个跟当前世界差不多的工业化人口国家崛起的事件，导致工业品价格长期走低，原有世界帝国英

国的利润大幅减低，并最终削弱了其全球霸权。现在世界工业化人口也差不多在10亿左右（欧美日加部分东亚俄罗斯韩国），这是世界上20%的人占有80%的资源的二八规则的生动体现。而中国崛起将是与美国崛起量级相当的的历史事件，必将是21世纪最重大的历史事件，这将使工业化发达社会的人口翻倍，同时使得世界40%的人口进入发达和工业化。要打破二八定律这是很难的过程，其间也可能是二八定律维持而发达世界中有国家没落或者中国不能完全的让所有人口进入发达；而印度要与中国同时崛起的结果就是世界大多数人口成为发达工业人口，这种食肉动物占大多数的局面是难以想像的，也是生态系统难以承受的，因此中印只有一个国家可以成功，这也是两国激烈生存竞争的背景，在这样的生死竞争下你能够跑在前头，同时领先的还可以通过领先优势将领先扩大化，这是一个高次方的非线性优势。

回顾历史，西班牙、葡萄牙的发达，伴随着伟大的地理发现和黑奴贸易，大量黄金白银从美洲被抢劫到欧洲，造成印加文明的灭亡，是侵略和掠夺型的发达；其后荷兰的发达与鹿特丹的高利贷者关系很大，金融业和宗教改革给荷兰带来了活力，进而以东西方的海运贸易创造出发达；而到英国，就比这些国家付出的代价要大，不是简单的进行抢劫和奴隶奴役，也不是仅仅通过贸易就可以发达了，还需要进行必要的工业生产，是依靠产业的工业化才发达的；而美国的发达，更有技术革命、电磁学、现代物理理论的大发展为依托；中国的能够崛起，要害在于信息浪潮下，信息技术的发展导致国家的管理成本下降，在规模与管理成本的对比下，集权式的大帝国重新发挥了规模优势。

中国威胁论的根源跟当时美国威胁论一样，本质上是世界权力结构决定世界资源分配的问题。事实上，谁先完成工业化，谁就先成为肉食动物，就在地球这个丛林社会中掌握发言权。英国首先工业化，

当时就它一家，工业品少资源多，于是它可以为所欲为，它其实不需要收买资源，只要强夺就可以了。美国其实已经来晚了，所以它付出的代价比英国大得多，在西方殖民时代，美国向殖民地半殖民地国家开出的贸易条件也是各帝国中最温和的，有点收买的意思，想一下当年美国对于中国的支持和友好，美国将庚子赔款反馈给中国建造了今天中国最好的大学和医院，就可以知道这样的代价，由是也应当可以理解我们对于非洲的援助。

现在中国要崛起，毫无疑问，要付出的代价将比当年美国还要高得多，因为中国与西方还有信仰和种族的差异与冲突。现在已经是个工业品多资源少的时代，中国要“收买”资源国家，无疑要收紧裤腰带干些苦力活的，而资源价格也节节攀升。这是我们落后而不得不付出的代价。当然中国不是终点，虽然中国收买的价格比较高，但在可见的将来，中国还出得起这个价格，能够进口需要的资源来完成工业化。跟中国相比，下一个10亿人口规模的经济体——印度就要悲惨的多。等到印度10亿人口想要全面工业化的时候，地球资源已经被中国用的差不多了，各种资源价格都要涨上天。很难想像印度出得起这个价钱。所以也许中国是最后一个可以完成全面工业化的人口大国或者区域。地球形成统一联合政府之前，发达的只能是少部分人口，世界的资源是有限的。

中国对于印度的先发优势首先就是资源优势，以铁矿石为例，目前印度还在出口铁矿石，但是很多中国人并不知道中国自身铁矿石的产量是世界第一，中国生产的铁矿石远超过其他国家。作为铁矿石储量的大国，我国也是铁矿石的生产大国。相比2002年铁矿石原矿2.31亿吨的产量，2008年我国铁矿石原矿产量高达8.24亿吨，年平均增速超过20%（来源：国泰君安钢材期货研究中心/崔旭）。到2008年世界铁矿石生产的前五名分别为中国、巴西、澳大利亚、印度和俄罗斯，产

量分别为约8.24亿吨、4.09亿吨、3.41亿吨、2亿吨和1.1亿吨。中国铁矿石紧缺的原因是中国在高速建设期，虽然中国钢铁产量是排名中国其后的10个最大产钢国家钢材产量的总和（09年我国粗钢产量是5.678亿吨，产量占全球（12.2亿吨）的46.5%，而产量第2至10名的总和是4.25亿吨），但还是感觉吃不饱。而印度的目前的钢铁产量只有不到6000万吨，是中国的1/10左右。如果印度到建设时期需要大量钢材消费的话，印度需要进口的铁矿石会比中国还多，不要看印度大量出口铁矿石到中国，印度的铁矿石产量只有中国的三分之一到四分之一，目前印度出口铁矿石总量大约1亿吨其中绝大部分卖到中国，但是等到印度钢铁产量超过1亿吨就要进口铁矿石了，印度经济当前开始进入加速发展期，印度在建的钢铁产能就可以达到这样的规模，印度去年底已经发生过进口铁矿石的事了。印度开始买入铁矿石的时候，支付给世界的铁矿石进口价格肯定会更高，而且印度缺乏炼焦煤等资源，印度为了工业化和大发展所必需的大炼钢铁会困难的多。对于钢铁的需求在国家基本建设阶段是应当以人均计算的，印度经济腾飞之后会有需要大量钢材的一天的！要知道中国在20年前处在与今天印度类似的阶段，对于钢材的需求和产量也就是几千万吨而已，现在是增长了10倍。而印度还严重缺乏能源，且不说煤炭远远比中国紧缺，印度更是一个贫油国。根据国土资源部相关数据称，2009年中国仅次于俄罗斯、沙特阿拉伯、美国之后，成为全球第四大原油生产国，占世界原油总产量的5.4%，2009年中国原油产量约为1.894亿吨。但是中国现在已经是世界第二大石油进口国和消费国，石油对外依存度还是高达50%左右。印度如此贫油，印度经济发展以后遭遇的资源瓶颈就一定会比中国更加严重。

因此中国有比印度先发10年、20年以上的经济腾飞领先优势，想一下当年日本大规模现代化采购资源的时代，这个世界的资源是何

等的便宜，中国是怎样廉价地向日本出售煤炭和石油等资源，就可以理解这样的差别，中国对印度更多的就是体现在资源采购和积累上的时间优势；想一下在上世纪60年代初期日本经济在很多方面还不如中国，但是在中国混乱停滞的十多年后就造成这样大的差距，就知道这样的领先优势影响是多么巨大。同时伴随中国资源先发优势的还有中国的高积累率，中国的经济发展从全球购买的资源如果全部消费消耗掉，那么影响和意义就不大，但是中国的社会结构也与世界非常的不同，中国的积累率是远远高于世界的，中国现在购买的资源被大量的在社会的基本建设中积累了下来，成为以后经济发展、社会发达的财富基础，这些积累的财富就会产生巨大的资本优势。

七、通胀重新分配世界财富狂潮中的中流砥柱

试看未来的寰宇，必是通胀的世界，具体到当前国内的形势，政府公布的CPI是5%左右，PPI是7%左右，2011年4月15日中国国家统计局公布数据显示，采用新权数计算的3月份居民消费价格指数(CPI)同比增长5.383%，再创近32个月以来的新高。采用旧权数计算的居民消费价格(CPI)同比涨幅5.415%，环比下降0.225%。

但是根据老百姓在市场里日常购物的感觉，通胀的幅度实际上是远远超过官方统计数据的，尤其是作为货币币值标杆的黄金价格的走高，据新华网芝加哥2011年4月15日电，受全球通胀压力不断加大的影响，纽约商品交易所黄金期货价格15日再度创下1486美元收盘价的历史新高。仅仅是黄金价格，这几年来的增长就是一个翻倍的行情，2010年4月黄金只有1100多美元，如此算来统计局怎么就说通胀率一年下来比上一年同期只增加了5%左右呢？

因此很多人就要对政府的统计数据骂娘了，认为统计局就是一个玩

数字游戏的作假局，然而政府的统计数据虽然有一定的主观性，但总体上还是准确的，这个数据恰恰反映了当今世界经济形势的滞胀特点。

在“蒜你狠”、“豆你玩”的农产品涨价中，人们看到的就是价格成倍上涨，而通胀统计数据低迷，这意味着一定有另外一部分商品是降价的，首先要看到什么商品在降价，从降价的商品当中来认识这次通胀的性质。

首先就是IT产品在降价，这些电子产品是符合摩尔定律的，18个月价格降低一半性能提高一倍，也就是在可比的同等性能下价格下降四分之一。比如说电脑就是一天赛一天的便宜。通讯费用也是在下降的，尤其数据通讯费用的下降。同时汽车和家电也是降价的，原来卖几万块的大液晶平板电视现在只要几千块了，价格是原来的1/10，想当年要25万的桑塔纳轿车现在就是几万块！这些产品的降价是非常明显的，而且恩格尔系数在不断下降，食品支出的比例在不断降低，因此它们的权重也在降低。想一下汽车降价一万块够吃饭多少天啊！

但是对于这些降价产品人们却没有感到降价，原因是产品性能在不断的提高，就如消费者三年前购买3000多块的手机现在还是购买3000多块的手机，只不过手机的性能极大提高了，这里人们比较的是总的花费而没有比较消费服务量的变化，就如人们以前上网不过看看论坛和新闻现在要看视频了，网络数据流量成数量级的增长但是收费却变化不大一样，因此人们没有看到这里的降价与不同。

综上所述，商品有的涨价也有的减价，这个世界就是一个滞胀的世界，但是再深入地思考一下，将对外贸易因素参考进来，问题就相当严重了，中国出口的商品基本降价的不多，而中国进口的商品要么买入以后就飞速降价，要不就是中国买什么什么就变成天价，比较典型的就是美国的芯片和澳大利亚的铁矿石。中国对美国的贸易看似是顺差，但是美国出口中国的芯片产品没几年就已经一钱不值了，而中

国出口美国的资源产品在世界大宗商品涨价的背景下变得更值钱了。而中国对澳大利亚的贸易中，中国出口澳大利亚的产品价格增长有限，而购买澳大利亚的铁矿石却不得不每年付出更多的硬通货或者商品，其价格增长速度远远超过世界和中国国内的通胀水平。这样的贸易是中国的财富在失血。

再进一步看就应当知道平时总说的GDP实际上是生产的数量和财富的增量关系，但是这个增加量不是净增加而是总增加，GDP如果计算了积累率和再分配的影响才是净增加的概念，而对于一个国家或者一个经济体，人们博弈的不仅仅是财富的增加量更是财富总量，按照上述价格变化，再计算一个国家或者主权经济体财富总量的时候，就出现了天翻地覆的变化，一个国家的财富总量是需要以货币购买商品的价格作为尺度的，货币的一项基本职能就是价值尺度，而在当今这样的滞胀过程中，这个价值尺度也在计量的刻度上发生了巨大的变化。中国购买的那些东西在后来计量社会财富总量时变得不值钱了，中国卖出的那些东西在计算社会财富总量时变得更值钱了，而西方涨价远远快于通胀的铁矿石等导致的结果就是西方的矿山变得更值钱了，而中国炼钢的产品很多加工成为外贸商品廉价出口给了西方国家，美国钢材保有量远远超过中国，如果按照人均保有量计算，以目前中国的钢铁产能，要达到美国的水平需要100年，美国社会保有的钢铁在铁矿石的涨价当中进行价值重估的增值是远远超过中国的增值的。上世纪八十年代笔者父亲从外国回来就很有感触地说起美国与日本的差距，当初日本的崛起是中国人羡慕的对象，但是父亲说美日的社会财富是完全不对等的，因为在美国他看到的水管都是铜的，而在日本则都是塑料的。这一次大宗商品的牛市铜价也是大幅度涨价，一度突破10,000美元创造新的历史高位，这样的结果就是对于各国铜矿以及铜的保有量再一次价值重估，会影响到整个社会的财富构成。

对一个国家按照现在的滞胀情况进行一下财富重估，国家的财富变化是非常大的，在世界涨价的情况下因为不同商品的涨跌不同，其重新估价本身就是一个对于世界财富的再分配过程，很多人非常片面地把通胀仅仅看作是一个谁持有现金谁损失的游戏，现在世界的滞胀模式是对于人们持有的全部财富按照新价格的重新定价，也是对于世界财富总量的一个重新定义，对于人们手中现金的货币价值的变化，虽然受到通胀的影响，但是对比于社会总财富而言，这部分现金仅仅是小头，更何况各国货币竞相贬值，而一国CPI和PPI的增加非常有限，货币导致的损失乘以CPI等比率实际上是不高的，但是如果一个社会所有的自主优势产品价格没有涨、而必需品涨价的话，CPI和PPI只不过是一个平均数，其优势产品和主要财富都远在平均之下，而进口产品和对外依赖产品都远在平均之上，则该社会总财富的损失远远大于其货币价值损失，实际上已经在滞胀中被深度掠夺，为了保持外汇储备的账面价值不损失的政策肯定是要得不偿失的。

货币发行量的多寡，要按照社会财富总量来衡量，社会财富总量降低被迫重估以后，所需要的货币数量减少，原来发行的货币没有减少的话，所对应的流动性必然是泛滥的，必然要导致涨价，也就是单位货币购买力的降低即货币贬值，进一步必然导致汇率降低！这样具体算一下，比如以美元参照的社会财富总量减少了一半，那么对应与美元的流动性就要减半，但是人民币的数量已经发行那么多不会减少，结果就是美元兑人民币的汇率倍增；以美元计价的商品数量价格不变而以人民币计量的要增加一倍，也就是人民币贬值50%。简而言之就是重估后社会财富总量缩水了，所需要的货币总量也要缩水，如果无法收回货币，必然是恶性通胀。

对于货币与财富总量的关系，中国老一辈革命家是非常清楚的，1949年2月陈云简洁明了地定下中国人民币货币政策的基调：“人民

币要支援全国解放战争，不但不能紧缩，还要大力增发。应该用动态的眼光看增发——人民解放军每解放一片土地，就获得了土地上的粮食、森林和矿产等资源，人民币的发行就有了物质基础；与解放同步进行的土地改革激发了亿万农民的信心和生产热情，为解放革命增加了动力，货币的发行也有了精神基础。”在解放战争中共产党的货币与国民党的货币同样大规模增发，但是由于国民党控制的地区越来越少，其货币对应的社会财富在不断萎缩，此时再印钞，不发生恶性通胀才怪呢！反之共产党解放的地区在扩大，货币的增发与其控制的财富的增长同步，货币的增发反而避免了通缩并为战争筹集到了财富支持。陈云是青浦人，早年的青浦商业经历是学到了中国传统的生意经的，中国历史上钱庄、粮栈、当铺的挡手们对于钱粮的量价关系就非常清楚，银根这个词汇就是中国发明的，而战国时代的陶朱公、管仲等人对于商业和金融的操作就已经非常熟悉，对于金属货币的数量一定而物产的周期性变化，在汉代桑弘羊就设立了平准法，设立了专门的国家战略储备机构和国家货币发行机构，历史上政府的经济政策专门有《史记》的《平准书》等资料，只不过中国的经济操作不为史家所重视，其思想记录笼统，没有按照逻辑关系整理成为科学的表达，也没有让天下读书人通晓，西方学者和崇洋媚外者视史书上不绝如缕的《盐铁论》、《食货志》如无物，刻意将中国历史经济学贬为一片空白。但是货币与社会总财富的关系在当今通胀的世界竟然没有人提及，这是非常不正常的。

本次滞胀中的价格变动一旦固化，中国财富的价值重估就是可怕的，一旦中国的总财富被大幅度低估，中国现有的货币量必然相对显得太多，结果必然是通胀和货币贬值，目前中国已经在很多领域成为了世界工厂，人民币贬值所带来的成本优势也不能扩大中国在国际市场上的份额，反而使得中国外贸收入降低，但是中国消费和资源的对

外依存度已经刚性存在，比如石油对外依存度已经达到了60%，这样外汇贬值所造成的失衡是会正反馈地放大，导致中国不得不再一次贱卖资源和紧缩经济，因此中国财富在滞胀价格变化当中被低估才是本轮以滞胀为特点的通胀所带来的最大威胁。

目前中国国内经济稳定和通胀可控的背后，是中国的总财富水平估值没有降低，支撑这个估值的因素是中国CPI和PPI均没有反应价值因素，如果按照CPI和PPI的滞胀进行价值重估，中国的社会财富就要相对地被腰斩了！支撑这个价值的就是中国的房价！中国房价上涨所造成的土地和既有房屋的增值，在中国社会总财富当中起到了巨大的支撑作用，而中国CPI和PPI里面均不含房价，最多是一些房租，中国的房租上涨与房价是脱节的。中国社会总财富最主要的支撑就是房价，中国在本次通胀中虽然极大提高了中国优势资源——稀土的价格，但是稀土的比例太低了，而中国采掘量高达32亿吨的煤炭作为能源主力并没有涨价很多，电价更是被控制的，因此中国的煤炭矿藏等估值的增长是有限的，中国优势人力资源的估值因为工资增长慢也没有增长，中国的社会财富在滞涨引发的价值重估当中没有被整体低估的原因就是房地产价值的崛起，进而保证了通胀没有发展成为不受控的恶性通胀。

中国银行业总资产今年一季度突破百万亿大关，截至2011年3月末，银行业金融机构境内外合计本外币资产总额约101.2万亿元，比上年同期增长18.9%。总资产突破百万亿大关，7年中年均增长50%，这是个惊人的数字。相比中国银行业总资产所反映的巨大的货币量，社会总财富又是多少呢？证券市场足够么？目前中国资本市场已有2062家上市公司，1.3亿户投资者，股票总市值居全球第二，商品期货市场成交量居世界第一。中国股市总市值达到3万多亿美元、约20万亿人民币。而中国社会消费品零售总额是多少呢？根据国家统计局的数据，

我国2010年全年社会消费品零售总额154554亿元，比上年增长18.4%；扣除价格因素，实际增长14.8%。证券市场与零售市场等等的财富加起来也就是30多万亿，与100万亿以上的货币资产是完全脱节的，中国真正财富估值巨大的地方恰恰是房地产，只有把估值90万亿的房地产算进来才能够维持天量货币的金融体系不坍塌，如果房地产出现问题，天量的货币供应必然导致不受控制的恶性通货膨胀。

对于这个问题可以回顾东南亚金融危机以及亚洲金融风暴，其危机就是来自于房地产业的崩盘，导致各国的社会总财富的估值大大降低，通胀不受控制从而汇率发生挤兑，中国情况也是一样的，当房价降低下来以后，本来涌入房地产的资金就会涌入其他流通领域，从而引发全面的通胀失控，08年危机前的调控就伴随着农产品大幅度涨价和通胀不断创造新高。对于众多无房户来说都希望房子降价，但是这个希望强烈的背后就是刚需的强烈，真正的炒房人是希望房子涨价的，而现在虽然买不起房子，但是还可以每个月为了买房而存款，但是到了恶性通胀的时候，房价虽然便宜了，但是其他支出提高的更快，已经无法为买房而存款、甚至要入不敷出的花积蓄了，更有甚者会因为经济萧条而失业变成没有收入，结果就是房价下来了以后想买房而买不起房的人群变得更买不起房子，同时对于房奴族，由于收入降低，购房按揭违约会大面积发生，社会矛盾会进一步激化，因此大幅度打压房价的结果，必然是房价覆巢之下没有完卵。

可以找出房价本身存在的大量尖锐问题，但是房价下降就是中国总财富下降，房价是支撑中国经济的脊梁骨，脊梁骨的病情再严重也只能保守治疗，绝不能把生病的脊梁骨打断，那些受到中国崛起压力或者是觊觎中国经济发展成果的大鳄们，不断地抓住中国房地产业的尖锐问题作妖魔化处理，以打通任督二脉为诱饵诱使中国自断经脉把中国经济拖入深渊。中国房价的高企，也不是完全由中国经济买单，

因为高房价长期化以后，必然要求劳动力的工资上涨，需要让劳动者买得起房子住，那么作为世界工厂的中国，制造成本就要集体性增加，世界要为此买单，因此中国的房价问题的根本就是分配问题，解决房价问题就是要让中国人的工资增长快于房价，但是中国的工资上涨是要输出通胀让全球买单的。中国的劳动力涨起来了，中国的房价在总财富中的相对价值就要下降，但是劳动力就是人力资源，也是财富，此消彼长，就可以保持社会财富总值的稳定，也保持了货币币值的稳定。西方发达国家首先是劳动力价格的高昂，以此劳动力所代表的财富是非常巨大的，而中国的高房价是可以倒逼劳动力价格的，因为在高涨的房价面前已经有大量人群逃离中国的核心城市，这样社会发展背后就是北上广的工资必然要被倒逼着上涨，就如在20世纪90年代中国的工资大涨一样，当时在美元汇率不超过9的情况下，大学毕业生工资从200多块人民币涨到了2000多块，届时同样的情况发生后中国经济就将进入人均国民收入超过5000美金的时代，未来到进行产业升级的重要经济发展阶段，必然还要有一轮工资大涨的情况，如果此时房地产估值轰然倒塌，导致中国不得不再一次依靠廉价劳动力赚取外汇，一切发展又要回到20年前从头再来。

大道至简，发展经济学的奥义就是社会总财富的价值在被滞胀重估的时候不能被低估，低估后货币与财富总额的比例就要失衡，金融体系就要倒塌从而造成经济、金融、社会全面危机，在全球定价体系和全球化下中国的财富就要被再分配。滞胀重新定价世界财富，中国的房地产以一己之力支撑起了中国财富的总价值，虽然房地产问题尖锐，但是对于中国的财富估价和金融稳定至关重要，对于房地产问题也要有全球通胀和金融博弈下财富再分配的大视野。在近乎举国一致妖魔化房地产业的背后，是房地产保卫中国。

后记

房子、家国与幸福

历时3年，终于我写的关于房子的书得以出版了。我出版我的2本关于房地产的书，只是想给读者一个全新的看房地产市场的视角，一套解释当今中国房地产的经济体论和分析背后的经济现象。

书稿由于在中国谈房地产的形势一天三变，很多人担心与未来不契合而导致出版后与市场情况不符，导致书稿几易其手，辗转了超过10家书商与出版社，出版界对房子这个题材格外慎重是不难理解的，然而1000天过去了，中国房市并未明朗，而是更加扑朔迷离，书稿当中很多当时的预测已经成为了事后的分析，终于得以出版面世。我的很多观点在《环球财经》上发表，尤其是2010年7月号的封面文章，本书的观点是经得起时间考验的，对于本书的出版，潘彤女士在策划上倾注了大量心血，薛晓明对全书进行了编辑整理，林鹰、李鸿呈参与了图书的讨论，特此表示感谢。

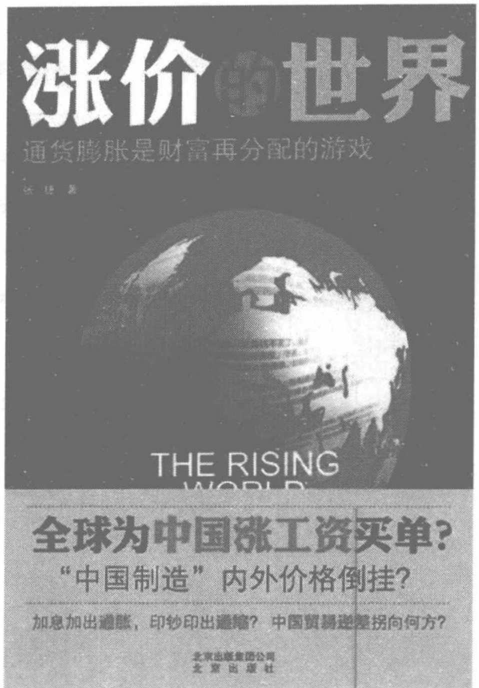
难道中国房地产真的畸形么？难道房价下来真的是广义上的百姓期盼的么？难道房地产市场崩盘真的是群心所向么？难道中国的地产商真的黑心暴利么？难道房价下来了百姓就得开心颜了么？

房子不等于家，所以，有了房子也不等于拥有幸福，不论小家，还是国家，房地产固然是重要的振兴之本，但绝对不是万能的救世主。有了房子，还要有爱，有经营，有丰富的物质与精神建设，才会成为家；有了房地产，要有公平的分配机制，还要有人民的幸福指数，才会有国家的未来。买了房子不等于拥有幸福，不买房子，你一样有幸福的权利和可能，为什么我们有房子住的和没房子住的人都为房子患得患失的不安呢？

房地产市场的荣衰，对一个国家来说，是比较重要的经济基础，不过房市不等于房价，很多人以房价的暴涨认定房市的畸形是片面的，盼望房价跌的人很多，但是有房住的毕竟还是大多数，他们真的期盼房价大跌么？渴望买房子的人又有多少是流落街头？而现在楼市出现了调整的势头，有有很多声音说房地产不能崩盘了，但叫得声音高的未必能够代表沉默的大多数。在国际化的当下，看中国房地产一定要站在一个至高的角度，一人一地，都不代表什么。房地产作为金融博弈的重要棋子，在中国经济大国崛起的洪流中，要有一个更深入的认识。对房地产的各种声音是情绪化的声音很多，理性的分析很少，系统的分析的人更少，能够建立一个理论分析体系进行研究的是市场最稀缺的，我机会出版《房势》这本书，希望更多的人能够对于中国的房地产经济现象进行理性的思考，家国天下，房子是纽带，天下兴亡影响匹夫之生活，也以房地产为最主要的体现。

最后，愿以此书与所有关心房地产和楼市的朋友以书会友，共同切磋提高！

张 捷



涨价的世界

出 版 社：北京出版社
出版时间：2011-7-1
页　　数：255
开　　本：16开
ISBN：9787200087802
包　　装：平装
定　　价：39.80元

内容简介

当多数人都在为通胀来临而大声惊呼的时候，“豆你玩”、“蒜你狠”等网络词汇也在中国引发了轩然大波。本书中作者介绍的抵抗通胀输入、博弈美国、揭穿负利率的吸金大法等，都与目前在中国经济通胀对策上的多数声音大唱反调。

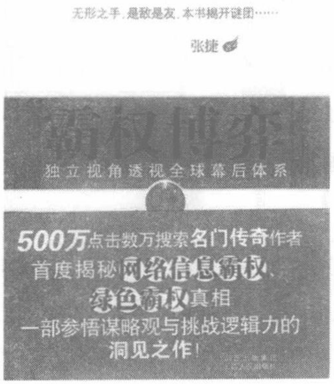
在作者笔下，通胀绝非洪水猛兽，更不是一泻千里的多米诺骨牌，通胀不可怕。作者认为，历史上打土豪、分田地，闭关锁国，实则是一场惊心动魄的通胀政治战，这些战争的胜利，对我们今天战胜国际国内通货膨胀具有重大借鉴意义。



资源角逐

本书真实记录国际资源领域惊心动魄的阴谋、算计与角力。

世界资源版图争夺战，《非洲买矿记》一鸣惊人！中央政策研究室、国务院发展研究中心、中国社科院、北京大学、清华大学等广泛关注。



霸权博弈

本书通过对一系列重大国际事件的层层追溯，勾勒出世界争霸大戏暗涛汹涌的真实面目。本书以宏大的格局、独特的视角、严密的逻辑，清晰地揭示出主导当今世界的幕后体系，对单极制衡、中美日关系、欧亚博弈、货币体系、互联网战争、“碳排放”争议等一系列热点博弈问题给出了精彩的分析。

解析房地迷局

房势

REAL ESTATE TREND

张捷

建议上架：经济、金融

ISBN 978-7-203-07584-4